



**FIBRA  
EDUCA**

**Fideicomiso Irrevocable F/3277, Banco Invex,  
S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo  
Financiero**

**"FIBRA EDUCA"**

Tiene el gusto de invitarle a su Conferencia Telefónica

**RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2026**

**el martes 12 de mayo de 2026**

a las 9:00 hrs. (Ciudad de México)

Para acceder, favor de marcar:

**55 2881 4629**

**55 2881 4628**

**+1 (888) 858 3559**

**+1 (917) 341 2829**

**Participantes PRINCIPAL, CDMX**

**Participantes ALTERNO, CDMX**

**Participantes, USA 800 TollFree**

**Participantes, USA New York**

**Participantes:**

**Raúl Martínez Solares Piña. Director General/R I.**

**Juan Galindo Valadez. Director de Administración y Finanzas**

**Favor de conectarse 10 minutos antes.  
La llamada será grabada para consulta posterior.**



**1T26**

**REPORTE TRIMESTRAL**

---

## DECLARACIONES Y PROYECCIONES A FUTURO

Este documento puede contener estimaciones futuras. Por su propia naturaleza, las estimaciones futuras conllevan a riesgos e incertidumbres, tanto generales como específicas, y existe el riesgo de que dichas predicciones, pronósticos, proyecciones y demás estimaciones futuras no se cumplan. Advertimos a los inversionistas que un número importante de factores podrían ocasionar que los resultados reales difieran sustancialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones y afirmaciones tanto expresas como implícitas contenidas en las estimaciones futuras.

De concretarse alguno o varios de dichos factores o incertidumbres, o de resultar incorrectas las suposiciones subyacentes utilizadas para las estimaciones futuras, los resultados reales podrían diferir sustancialmente de los resultados anticipados, deseados, estimados, esperados, predichos o pretendidos que son descritos en este comunicado.

No asumimos obligación alguna de actualizar o modificar la información contenida en este comunicado, ya sea como consecuencia de nueva información o en respuesta a hechos o acontecimientos futuros.



## Carta del Presidente del Comité Técnico

### Estimados Inversionistas:

Es un gusto para mí poder presentar los resultados de FIBRA EDUCA del Primer Trimestre de 2026 (1T 2026); cifras que reflejan las operaciones del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026.

### Recuperación de pérdidas consecuenciales

El Arrendatario de los Activos pertenecientes al Proyecto Inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, suspendió el pago de las rentas al Fideicomiso a partir de noviembre de 2023 por caso fortuito, toda vez que tanto el uso y goce de los Activos como la operación del titular de la marca educativa se vieron afectados con motivo del huracán Otis que tocó tierra el 25 de octubre de 2023. Hasta el momento, el Fideicomiso no ha recibido ninguna misiva que indique la intención del Arrendatario de dar por terminado el contrato de arrendamiento, no obstante que han pasado más de dos años desde que le ha sido imposible llevar a cabo su operación usual dentro de los Activos. Las pólizas de seguro cubren tanto los daños físicos como las rentas no percibidas (pérdidas consecuenciales) por la afectación operativa del Inmueble.

El 20 de febrero de 2026 FIBRA EDUCA firmó un convenio de ajuste y finiquito de las pérdidas consecuenciales con las compañías de seguro que tenía contratadas, sobre el remanente de la indemnización, referente a las pérdidas consecuenciales causadas por el Proyecto Inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero que resultó afectado por el paso del huracán Otis en octubre de 2023. Dicho finiquito fue por \$294,868, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 26 y 27 de febrero de 2026 y 6 de marzo de 2026.

Estos recursos serán utilizados para inversiones inmobiliarias que lleve a cabo el Fideicomiso.

### Contrato de arrendamiento sujeto a una condición suspensiva

El 1 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA celebró un contrato de arrendamiento, que se encuentra sujeto a una condición suspensiva, que se dará por cumplida una vez que el Fideicomiso concluya la reconversión de 14,968 m<sup>2</sup> del ABR del inmueble universitario ubicado en la ciudad de Mérida, superficie que representa aproximadamente el 39.39% del ABR total del referido inmueble, dentro de un plazo máximo de 18 meses. La reconversión contempla la construcción y el equipamiento de un hospital escuela, inversión que será realizada directamente por el Fideicomiso.

Como parte de esta operación, a partir del 1 de diciembre de 2025, el Fideicomiso redujo su superficie rentada en 14,968 m<sup>2</sup>, lo que implicó una reducción de los ingresos del Primer Trimestre de 2026 por un monto de \$33,000, monto que será cubierto por el nuevo arrendatario e incluirá un incremento, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas.

## Contrato de apertura de crédito en cumplimiento con el Plan Correctivo para reestablecer el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda

El 27 de marzo de 2026, FIBRA EDUCA firmó un contrato de apertura de línea de crédito quirografaria sindicada por hasta \$2,500,000, con una vigencia de 3 años con posibilidad de ser renovada dos veces por periodos de 1 año cada uno; el cual no contraviene el límite de financiamiento del Fideicomiso, en términos de lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso, los Títulos que amparan la totalidad de los CEBURES, así como por la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales, contractuales y regulatorias aplicables, con lo cual, se restablece el umbral del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda ("ICSD") dando así respuesta al Plan Correctivo para restablecer el ICSD aprobado por el Comité Técnico en su sesión de fecha 21 de noviembre de 2025, por los Tenedores de los CBFIs en fecha 5 de diciembre de 2025 y por los Tenedores de los CEBURES en fecha 29 de enero de 2026, donde se estableció el pago de una compensación económica equivalente a 10 puntos base ("bps") sobre el valor nominal de los CEBURES que amparan la emisión en favor de los tenedores de los CEBURES como contraprestación por el otorgamiento de la dispensa y el diferimiento temporal en el cumplimiento del ICSD aprobado por los tenedores de los CEBURES, equivalente a \$8,237 pagado el 12 y 26 de febrero de 2026.

### Rendimiento acumulado por CBFIs

A continuación, se muestra el rendimiento del CBFIs durante el Primer Trimestre de 2026:

Precio de cotización CBFIs		Plusvalía		Distribución por CBFIs <sup>(1)</sup>		Rendimiento total	
1 de enero de 2026	31 de marzo de 2026	\$	%	\$	%	\$	%
\$ 51.50	\$ 53.65	2.150000	4.17	0.648017	1.26	2.798017	5.43

<sup>(1)</sup> Distribuciones efectivamente pagadas al 1T 2026.

FIBRA EDUCA pagará, a más tardar el 26 de mayo de 2026, un anticipo a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2026 y un Reembolso de Patrimonio, por un total de \$797,499 que equivale a \$0.649569 pesos por CBFIs.

### Portafolio Inmobiliario

Al 31 de marzo de 2026, el portafolio de FIBRA EDUCA se encuentra integrado por: i) **38 Inmuebles** pertenecientes al **sector educativo** con un **ABR de 575,041 m<sup>2</sup>**, ii) **35 Centros de Aprendizaje** con un **ABR de 22,707 m<sup>2</sup>** y iii) **5 Inmuebles** del **sector de oficinas** con un **ABR 34,907 m<sup>2</sup>**. Estos inmuebles se encuentran **ubicados en 21 estados de la República Mexicana**, predominantemente en el centro del territorio nacional. El valor razonable de estas propiedades al 31 de marzo de 2026 es de **\$41,474,610**.

Los **78 Inmuebles** que conforman el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA se encuentran **totalmente arrendados**, mediante la celebración de **43 Contratos de Arrendamiento (el cual incluye el contrato de arrendamiento sujeto a una condición suspensiva mencionado anteriormente)** con 5 Arrendatarios (**Partes Relacionadas del Fideicomiso**), sobre los cuales también tiene influencia significativa **Nacer Global**.

### Resultados de operación

Los ingresos preponderantes de FIBRA EDUCA del 1T 2026 fueron mayores que los del mismo periodo del 2025 principalmente a tres efectos. Por un lado, la recuperación de pérdidas consecuenciales mencionadas anteriormente por \$294,868, y por otra parte, en el 1T 2026, fueron reconocidos y cobrados los ingresos por arrendamiento que se derivan de las adquisiciones inmobiliarias efectuadas en julio de 2025 y finalmente el reconocimiento de los efectos del incremento inflacionario en las rentas del periodo.

En el 1T 2026, se presentó un incremento en los gastos administrativos que corresponde al incremento generalizado en los sueldos y salarios de los Ejecutivos y personal administrativo de FEM que se hizo a mediados del ejercicio 2025, así como por el registro contable de una provisión relativa a los honorarios profesionales de diversos asesores.

Estos hechos, impulsaron el incremento del NOI por \$318,001 en 1T 2026 en comparación al 1T 2025 que representa el 34.69%.

Los intereses a favor del trimestre que se reporta fueron menores a los del trimestre del 2025, debido a que los recursos disponibles con los que contaba FIBRA EDUCA a principios del primer trimestre de 2025 disminuyeron como consecuencia de las adquisiciones inmobiliarias realizadas en julio de 2025 y, por tanto, los rendimientos financieros se han compactado al 1T 2026. Así mismo, la tasa promedio de intereses que ha obtenido FIBRA EDUCA en el 1T 2026 ha sido inferior a la obtenida en el trimestre pasado, como consecuencia de la reducción de tasas que ha realizado Banco de México.

Por otra parte, en el 1T 2026, se obtuvo una mejoría en el costo por servicio de la deuda, dada la disminución en la tasa de interés del tramo flotante sobre una base promedio de 271 pbs. Los efectos inflacionarios del 1T 2026 fueron mayores que los del mismo periodo del ejercicio pasado, impactando sobre la misma base la revaluación del Bono Vinculado a la Sostenibilidad identificado con clave de pizarra 23-UL que esta expresado en UDIS ("Unidades de inversión").

## Revisión fiscal ejercicio 2019

En marzo de 2026 el Fideicomiso fue notificado por el SAT de un oficio de observaciones y omisiones a su cargo como resultado de una revisión del ejercicio 2019. Al respecto, FIBRA EDUCA interpuso los medios de defensa que la asisten ya que se considera junto con los abogados que asesoran en este tema, que el Fideicomiso cuenta con los argumentos legales para defender sus derechos en consecuencia. A la fecha de este informe, el Fideicomiso se encuentra en espera de resolución por parte de la autoridad correspondiente.

He externado mi convicción de que el sector educativo es uno de los pilares más importantes para la transformación de cualquier país. Particularmente en México, el sector educativo ha mostrado ser resiliente frente a los retos económicos y sociales, además de ser anticíclico, lo que ha dado estabilidad en las operaciones y en la situación financiera de nuestros arrendatarios, permitiéndonos continuar proporcionando espacios educativos que han generado valor a través de la continua búsqueda de mejores oportunidades que se traduzcan en rendimientos para nuestros Tenedores, siempre considerando los impactos sostenibles embebidos en ellas en beneficio de nuestros Grupos de Interés, nuestra comunidad y el Medio Ambiente.

Reitero mi compromiso de continuar impulsando al sector educativo de México y seguir ofreciendo al Público Inversionista un vehículo confiable, sostenible y rentable, con distribuciones favorables y crecientes, con un Gobierno Corporativo de clase mundial y una Administración profesional e internalizada.

Con todo mi afecto y agradecimiento por su confianza.

Sinceramente,  
Ing. Jorge Nacer Gobera  
Presidente del Comité Técnico



## FIBRA EDUCA REPORTA SUS RESULTADOS NO AUDITADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2026

CDMX, 30 de abril de 2026 - FIBRA EDUCA (BMV: EDUCA), primera y única Fibra en México enfocada en invertir en Inmuebles que preponderantemente pertenezcan al sector Educativo en México, anuncia sus resultados no auditados del Primer Trimestre de 2026 ("1T 2026") correspondiente a las operaciones del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026.

A continuación, se muestra el rendimiento del CBFi durante el Primer Trimestre de 2026:

Precio de cotización CBFi		Plusvalía		Distribución por CBFi <sup>(1)</sup>		Rendimiento total	
1 de enero de 2026	31 de marzo de 2026	\$	%	\$	%	\$	%
\$ 51.50	\$ 53.65	2.150000	4.17	0.648017	1.26	2.798017	5.43

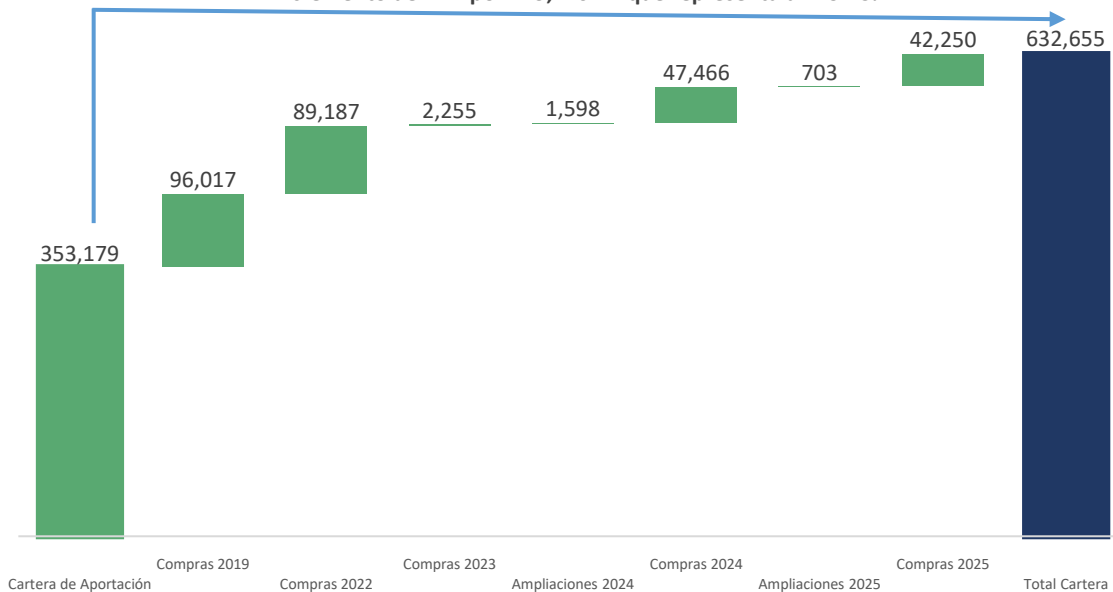
(1) *Distribuciones efectivamente pagadas al 1T 2026.*



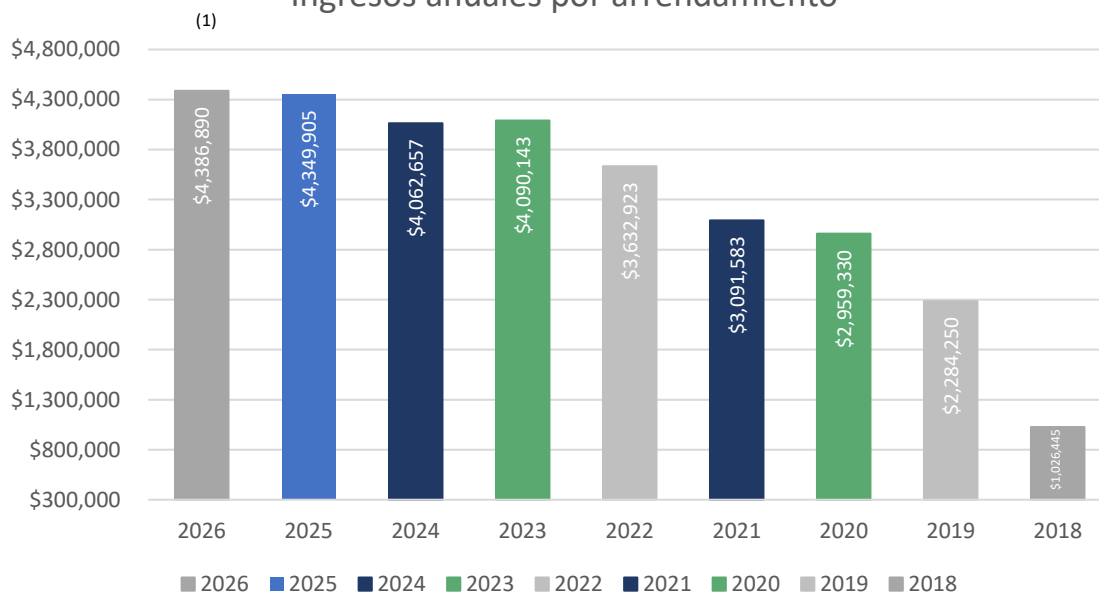
(1) Esta distribución se pagará a más tardar el 26 de mayo de 2026, de conformidad con lo aprobado en su sesión del Comité Técnico celebrada el 28 de abril de 2026, que equivale a \$0.649569 por CBFi.

El crecimiento en las distribuciones en estos siete años ha sido producto principalmente de las inversiones inmobiliarias que ha llevado el Fideicomiso, lo que ha impulsado significativamente los ingresos, según se describe a continuación:

**Evolución de la cartera de Fibra Educa (m<sup>2</sup>)**  
**Incremento de ABR por 279,476 m<sup>2</sup> que representa un 79.13%**

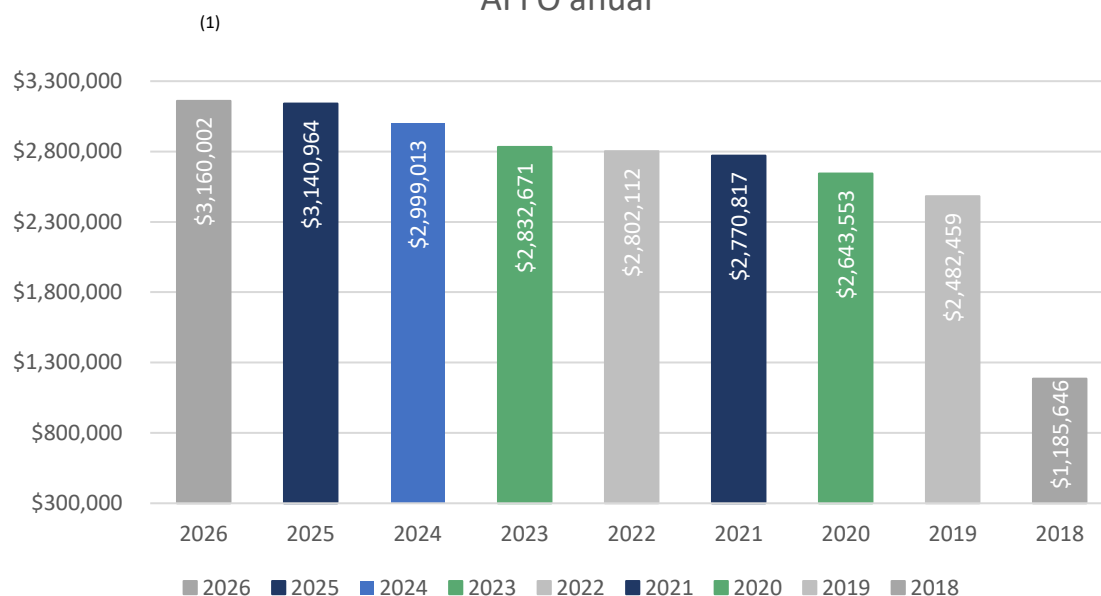


**Ingresos anuales por arrendamiento**



(1) Ingreso anualizado 2026 con base a cifras 1T 26, no incluye recuperación de pérdidas.

### AFFO anual



(1) AFFO anualizado 2026 con base a cifras 1T 26.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 31 de marzo de 2026, han sido preparados de conformidad con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés) 34 “Información Financiera Intermedia”. Las políticas, criterios, juicios y estimaciones contables utilizados en la preparación y presentación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) convergen con las empleadas en los Estados Financieros Consolidados anuales auditados, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

Cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los Estados Financieros Consolidados anuales, que son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS Accounting Standards” por sus siglas en inglés), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo permitido en la IAS 34.

Para tener un mejor entendimiento y análisis de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 31 de marzo de 2026 y por el periodo de tres meses terminado en la misma fecha, es recomendable que sean leídos junto con los Estados Financieros Consolidados auditados de FIBRA EDUCA por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 31 de marzo de 2026, incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F/3277, como las de Fibra Educa Management, S. C.

La Administración de FIBRA EDUCA, considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una adecuada presentación de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) fueron incluidos.

## **Impactos Financieros y Operativos derivados por los eventos macroeconómicos y por los desastres naturales**

Al 31 de marzo 2026, la Administración del Fideicomiso, ha actualizado el presupuesto y proyecciones financieras, tomando en cuenta, entre otros, el plan correctivo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda del Fideicomiso donde se definió, ratificó y aprobó en Asamblea de Tenedores celebrada el 5 de diciembre de 2025 los términos del Plan Correctivo aprobado por el Comité Técnico mediante sesión del 21 de noviembre de 2025 y la aprobación del Plan correctivo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda del Fideicomiso mediante Asambleas de Tenedores de los CEBURES celebrada el 29 de enero de 2026 que consistió básicamente en contratar una línea de crédito quirografaria sindicada por \$2,500,000 según se explica en el inciso v. de la siguiente sección Eventos relevantes ocurridos por el periodo terminado el 31 de marzo de 2026 y hasta la fecha de emisión de este Reporte, cambios en el desempeño operacional, de inflación y de tasas de interés estimadas en México para los siguientes 12 meses, concluyendo que el Fideicomiso es y será capaz de operar como negocio en marcha en un futuro previsible. FIBRA EDUCA, se encuentra al corriente de sus obligaciones de pago.

En consecuencia, el Fideicomiso, considera la base de negocio en marcha para preparar sus Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados).



## Principales indicadores

Principales indicadores	1T		Variación	
	2026	2025	%	
<b>Operativos</b>				
Número de propiedades	78	72		8.33
ABR	632,655	590,405		7.16
Tasa de ocupación	100%	100%		-
<b>De resultados</b>	<b>2026</b>	<b>2025</b>	<b>\$</b>	<b>%</b>
Ingresos por arrendamiento	1,094,739	1,057,754	36,985	3.50
Utilidad de operación	1,218,632	901,092	317,540	35.24
Utilidad Integral - Neta NOI	1,003,535	730,868	272,667	37.31
Margen NOI	1,234,804	916,803	318,001	34.69
FFO	88.86	86.67	2.19	2.52
AFFO	1,099,142	800,711	298,431	37.27
CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	797,499	778,461	19,038	2.45
AFFO por certificado	1,227,736,388	1,227,636,170	100,218	0.01
	0.649569	0.634114	0.015455	2.44
<b>De balance</b>	<b>Mar-2026</b>	<b>Dic-2025</b>	<b>\$</b>	<b>%</b>
Propiedades de inversión	41,474,610	41,453,794	20,816	0.05
Deuda	8,262,031	8,181,765	80,266	0.98
Total Patrimonio Contable	34,917,191	34,708,676	208,515	0.60

## Eventos relevantes ocurridos por el periodo terminado el 31 de marzo de 2026 y hasta la fecha de emisión de este Reporte.

### ■ Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de la liquidación del Resultado Fiscal por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, y un Reembolso de Patrimonio, que se llevó a cabo el 13 de marzo de 2026 por \$795,586.

Fechas 2026		Correspondiente a las operaciones del periodo del:	Reembolso de Patrimonio \$	Anticipo del Resultado Fiscal \$	Monto Total de la Distribución \$	Reparto por CBFI expresado en pesos
Aprobación de la distribución	Liquidación					
2026 25 de febrero	2026 13 de marzo	4T 2025	116,356	679,230	795,586	0.648016
		Total:	<b>116,356</b>	<b>679,230</b>	<b>795,586</b>	<b>0.648016</b>

Adicionalmente, los Miembros del Comité de Técnico en su sesión celebrada el 28 de abril de 2026, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo el 23 de abril de 2026, aprobaron llevar a cabo el pago en efectivo a más tardar el 26 de mayo de 2026, de un anticipo a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2026 y Reembolso de Patrimonio por \$797,499.

#### ■ Circulación de CBFIs

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 11,556 CBFIs, que se encontraban en Tesorería, a fin de liquidar el 50% de los Emolumentos actualizados al 2025, a los Miembros Independientes por su asistencia a los Comités a los que fueron convocados en febrero de 2026, de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020.

Lo anterior, en línea con lo ofertado a los Tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de Gobierno Corporativo, en el sentido de pagar una parte de sus remuneraciones en CBFIs a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre Tenedores, Miembros Independientes de Comités.

Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 1,227,736,388.

Concepto	CBFIs
CBFIs en circulación al 01 de enero de 2026	1,227,724,832
Distribuciones de reembolso de patrimonio	
Puesta en circulación de CBFIs (2026): Marzo	11,556
CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2026	<u>1,227,736,388</u>

#### ■ Cobro de indemnización de seguros por pérdidas consecuenciales

El 20 de febrero de 2026 FIBRA EDUCA firmó un convenio de ajuste y finiquito de las pérdidas consecuenciales con las compañías de seguro que tenía contratadas, sobre el remanente de la indemnización, referente a las pérdidas consecuenciales causadas por el Proyecto Inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero que resulto afectado por el paso del huracán Otis en octubre de 2023. Dicho finiquito fue por \$294,868, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 26 y 27 de febrero de 2026 y 6 de marzo de 2026.

Estos recursos serán utilizados para inversiones inmobiliarias que lleve a cabo el Fideicomiso.

#### ■ Renuncia de la Directora Jurídica y Designación de Director Jurídico del Administrador

El 4 de marzo de 2026, Laura Montes Bracchini comunicó al Administrador su renuncia al cargo de Directora Jurídica.

El 13 de abril de 2026, el licenciado Diego José Robles Cuevas fue designado como Director Jurídico del Administrador. El Lic. Robles es egresado de la Escuela Libre de Derecho y cuenta con una maestría en derecho por la Universidad de California en Berkeley, así como una especialidad en derecho corporativo por dicha Universidad.

El Comité Técnico, en su sesión celebrada el 28 de abril de 2026, designó al nuevo Director Jurídico como Secretario del Comité Técnico y de los Comités Auxiliares.

#### ■ Plan correctivo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda del Fideicomiso

En Asamblea de Tenedores de los CEBURES celebrada el 29 de enero de 2026, los Tenedores ratificaron el Plan Correctivo aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso mediante sesión de fecha 21 de noviembre de 2025 y por los tenedores de los CBF1 en fecha 5 de diciembre de 2025, que incluye la contratación de una línea de crédito quirografaria sindicada por un monto de hasta \$2,500,000, con el objeto de restablecer el Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda ("ICSD") del Fideicomiso al umbral comprometido de 1.5x, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, los Títulos que amparan la totalidad de los CEBURES y la normativa aplicable, debiendo realizarse el cierre de la contratación del Crédito a más tardar el 31 de marzo de 2026 (el "Plan Correctivo"), otorgando a favor de FIBRA EDUCA una dispensa temporal para el cumplimiento de la obligación prevista en el numeral 9, fracción (iv), inciso b) de los Títulos que amparan la totalidad de los CEBURES, a efecto de que el ICSD alcance el nivel mínimo de 1.5x a más tardar el 31 de marzo de 2026, así como la aprobación de recibir el pago, por única ocasión, de una compensación económica equivalente a 10 puntos base ("bps") sobre el valor nominal de los Títulos que amparan la emisión, que se aplicará en el primer período de pago de intereses del ejercicio 2026, en favor de los Tenedores de los CEBURES, como contraprestación por el otorgamiento de la dispensa y el diferimiento temporal en el cumplimiento del ICSD aprobado.

Con fecha 27 de marzo de 2026, el Fideicomiso celebró y firmó un contrato de apertura de crédito en cuenta corriente por un monto de hasta \$2,500,000 (el "Crédito"), en el que participan tres instituciones financieras como acreditantes (los "Acreditantes"), liderados por Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, quien actúa única y exclusivamente en su carácter de agente estructurador y agente administrativo para beneficio de los Acreditantes, así como en su carácter de agente sostenible.

La celebración del Crédito permitirá al Fideicomiso fortalecer su estructura financiera en cumplimiento con, y como parte de la ejecución del plan correctivo, según el mismo fue previamente aprobado por los órganos corporativos competentes de Fibra Educa.

Como parte de las principales características del Crédito, se establece que la vigencia del contrato es de tres años, contados a partir de la fecha de firma, con la posibilidad de dos prórrogas adicionales de un año cada una, sujetas a la aprobación previa de los Acreditantes.

Asimismo, la tasa de interés aplicable al Crédito se encuentra referenciada a la TIIE más un margen que oscila entre 215 y 230 puntos base, el cual se determina en función del índice de apalancamiento del Fideicomiso.

Una comisión por saldos no dispuestos del 30% sobre el margen aplicable que son 230 pbs más IVA, la cual será aplicada sobre el saldo promedio diario no dispuesto, misma que será exigible y pagadera trimestralmente el último día hábil de cada mes de enero, abril, julio y octubre.

Con estas acciones, el índice de cobertura de servicio de la deuda queda reestablecido.

Al 31 de marzo de 2026 y hasta la fecha de este informe, FIBRA EDUCA no ha realizado disposición alguna del Crédito.

#### ■ Reconversión de activos

El 1 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA celebró un contrato de arrendamiento, que se encuentra sujeto a una condición suspensiva, que se dará por cumplida una vez que el Fideicomiso concluya la reconversión de 14,968 m<sup>2</sup> del ABR del inmueble universitario ubicado en la ciudad de Mérida, superficie que representa aproximadamente el 39.39% del ABR total del referido inmueble, dentro de un plazo máximo de 18 meses. La reconversión contempla la construcción y el equipamiento de un hospital escuela, inversión que será realizada directamente por el Fideicomiso.

Como parte de esta operación, a partir del 1 de diciembre de 2025, el Fideicomiso redujo su superficie rentada en 14,968 m<sup>2</sup> lo que implicó una reducción por un monto de \$33,000 durante el Primer Trimestre 2026, monto que será cubierto por el nuevo arrendatario, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas.

#### ■ Publicación de Reportes

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista la emisión de los Reportes que se indican a continuación, mismos que se encuentran disponibles en la página electrónica de la BMV, CNBV y de la Emisora.

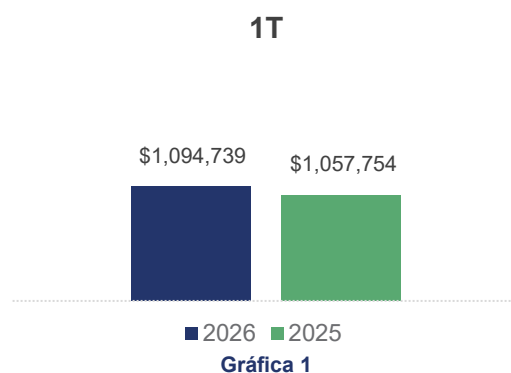
Fecha de Publicación 2026:	Resultados del
27 de febrero	4T 2025 (preliminar)

## ■ Invitación a sus Conferencias Telefónicas

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista la invitación a la conferencia telefónica que se llevó a cabo el 10 de marzo de 2026, sobre los resultados de sus operaciones correspondientes al cuarto trimestre 2025 preliminar no dictaminado.

## ■ Resultados e indicadores financieros relevantes del 1T 2026

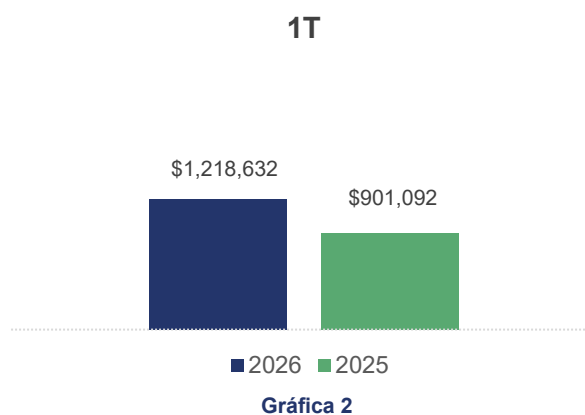
### ■ Ingresos por arrendamiento



Los **Ingresos por Arrendamiento** del 1T 2026 fueron de **\$1,094,739** siendo superiores en un **3.50%** (**\$36,985**), respecto al mismo trimestre del año anterior (**\$1,057,754**). (**Gráfica 1**).

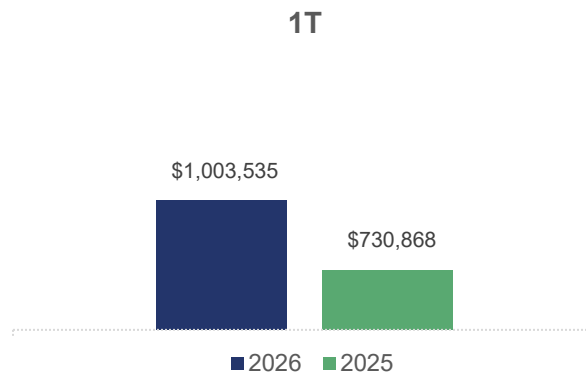
Los **Recuperación de pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento** del 1T 2026 fue de **\$294,868**, mientras que durante el mismo trimestre del año anterior no se tuvo esta transacción.

### ■ Utilidad de operación



La **Utilidad de Operación** del 1T 2026 fue de **\$1,218,632** mostrando un incremento del **35.24%** (**\$317,540**), respecto a la del 1T 2025 (**\$901,092**). (**Gráfica 2**).

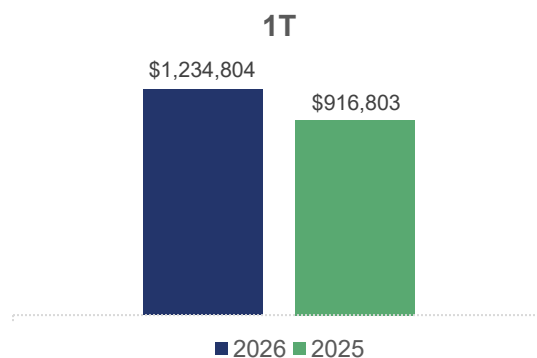
■ Utilidad Integral – Neta del periodo



**Gráfica 3**

La **Utilidad Integral - Neta del Periodo** del 1T 2026 fue de **\$ 1,003,535** teniendo un incremento del **37.31% (\$272,667)**, en relación con el 1T 2025 (**\$730,868**). (**Gráfica 3**).

■ NOI / EBITDA



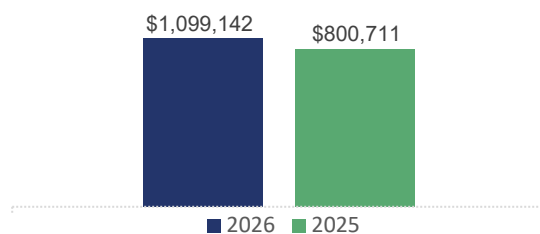
**Gráfica 4**

El **NOI / EBITDA** del 1T 2026 fue de **\$1,234,804**, siendo superior en un **34.69% (\$318,001)**, respecto al 1T 2025 (**\$916,803**). (**Gráfica 4**).

El **margen del NOI** del 1T 2026 fue de **88.86 %** lo que representa un incremento del **2.52%** respecto al 1T 2025 (**86.67%**).

■ FFO

1T

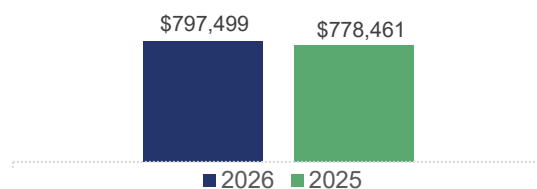


Gráfica 5

El **FFO** del 1T 2026 fue de **\$1,099,142** que representa un incremento de **\$298,431 (37.27%)** respecto al del mismo trimestre del año anterior. (**\$800,711**). (**Gráfica 5**).

■ AFFO

1T



Gráfica 6

El **AFFO** del 1T 2026 fue de **\$797,499** siendo superior al del 1T 2025 (**\$778,461**) en un 2.45% (**\$19,038**) que representó un incremento de **\$0.015455** pesos por CBFi. (**Gráfica 6**).



## Comentarios de la administración sobre los resultados del periodo

A continuación, se presentan los resultados de las operaciones de FIBRA EDUCA por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025.

Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo		Variación	
	2026	2025	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	1,094,739	1,057,754	36,985	3.50
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	294,868	-	294,868	-
Total ingresos	1,389,607	1,057,754	331,853	31.37
Gastos de Operación y Mantenimiento	125,537	120,764	4,773	3.95
Gastos de Administración	30,663	21,648	9,015	41.64
Total de Gastos	156,200	142,412	13,788	9.68
	1,233,407	915,342	318,065	34.75
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(14,775)	(14,250)	(525)	3.68
Utilidad de Operación	1,218,632	901,092	317,540	35.24
Intereses a Favor	27,731	49,023	(21,292)	(43.43)
Intereses a Cargo	(154,531)	(164,285)	9,754	(5.94)
Amortización del Costo de Financiamiento	(2,245)	(2,245)	-	-
Otros gastos financieros - Neto	(86,052)	(52,717)	(33,335)	63.23
Resultado de Financiamiento - Neto	(215,097)	(170,224)	(44,873)	26.36
Utilidad del periodo	1,003,535	730,868	272,667	37.31
Otras partidas integrales	-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del Periodo	1,003,535	730,868	272,667	37.31
NOI	1,234,804	916,803	318,001	34.69
Margen NOI	88.86	86.67	2.19	2.52
Utilidad Integral - Neta del periodo	1,003,535	730,868	272,667	37.31
Amortización del Costo de Financiamiento	2,245	2,245	-	-
Revaluación de la deuda financiera	78,021	52,714	25,307	48.01
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	566	634	(68)	(10.73)
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	14,775	14,250	525	3.68
FFO	1,099,142	800,711	298,431	37.27
Reparto de excedente de efectivo	48,000	22,000	26,000	118.18
Reserva de Capex	(28,750)	(27,500)	(1,250)	4.55
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(2,500)	(2,500)	-	-
Reserva por reparación de los Inmuebles ubicados en el puerto de Acapulco Guerrero	(8,750)	-	(8,750)	-
Reserva para reinversión en propiedades	(294,868)	-	(294,868)	-
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(14,775)	(14,250)	(525)	3.68
AFFO	797,499	778,461	19,038	2.45
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,736,388	1,227,636,170	100,218	0.01

A continuación, se explican las principales variaciones de los Resultados del 1T 2026 en comparación con el mismo trimestre del ejercicio anterior:

## 1. Ingresos

En el 1T de 2026, FIBRA EDUCA reconoció y cobro las rentas de los 6 Activos que fueron adquiridos en julio de 2025 impulsando así los ingresos en un 2.39%. Por otra parte, los ingresos del 1T del 2026, incluyen los ajustes realizados posteriormente al 31 de marzo de 2025 por la actualización de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un aniversario más, incrementando así los ingresos del periodo en un 4.23%.

El Arrendatario de los Activos pertenecientes al Proyecto Inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, suspendió el pago de las rentas al Fideicomiso a partir de noviembre de 2023 por caso fortuito, toda vez que tanto el uso y goce de los Activos como la operación del titular de la marca educativa se vieron afectados con motivo del huracán Otis que tocó tierra el 25 de octubre de 2023. Hasta el momento, el Fideicomiso no ha recibido ninguna misiva que indique la intención del Arrendatario de dar por terminado el contrato de arrendamiento, no obstante que han pasado más de dos años desde que le ha sido imposible llevar a cabo su operación usual dentro de los Activos. Las pólizas de seguro cubren tanto los daños físicos como las rentas no percibidas (pérdidas consecuenciales) por la afectación operativa del Inmueble.

El 20 de febrero de 2026 FIBRA EDUCA firmó un convenio de ajuste y finiquito de las pérdidas consecuenciales con las compañías de seguro que tenía contratadas, sobre el remanente de la indemnización, referente a las pérdidas consecuenciales causadas por el Proyecto Inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero que resulto afectado por el paso del huracán Otis en octubre de 2023. Dicho finiquito fue por \$294,868, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 26 y 27 de febrero de 2026 y 6 de marzo de 2026.

Estos recursos serán utilizados para inversiones inmobiliarias que lleve a cabo el Fideicomiso.

En contraste, el 1 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA celebró un contrato de arrendamiento, que se encuentra sujeto a una condición suspensiva, que se dará por cumplida una vez que el Fideicomiso concluya la reconversión de 14,968 m<sup>2</sup> del ABR del inmueble universitario ubicado en la ciudad de Mérida, superficie que representa aproximadamente el 39.39% del ABR total del referido inmueble, dentro de un plazo máximo de 18 meses. La reconversión contempla la construcción y el equipamiento de un hospital escuela, inversión que será realizada directamente por el Fideicomiso.

Como parte de esta operación, a partir del 1 de diciembre de 2025, el Fideicomiso redujo su superficie rentada en 14,968 m<sup>2</sup> lo que implicó una reducción por un monto de \$33,000 durante el Primer Trimestre 2026, monto que será cubierto por el nuevo arrendatario, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas.

Ingresos	Marzo 2025	Incremento por ajuste en rentas	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Marzo 2026	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	Total de ingresos por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026
Occidente	440,808	19,374	-	-	460,182	-	460,182
Centro	318,467	13,156	21,143	-	352,766	-	352,766
Norte	97,936	3,528	4,124	-	105,588	-	105,588
Sur	80,965	3,494	-	-	51,459	294,868	346,327
Planteles universitarios	938,176	39,552	25,267	-	969,995	294,868	1,264,863
Oficinas	84,129	3,634	-	-	87,763	-	87,763
Centros de aprendizaje	35,449	1,532	-	-	36,981	-	36,981
	1,057,754	44,718	25,267	-	1,094,739	294,868	1,389,607
<b>ABR</b>							
Occidente	238,865	-	-	-	238,865	-	238,865
Centro	143,486	-	31,185	-	174,671	-	174,671
Sur	82,166	-	-	-	82,166	-	82,166
Norte	68,274	-	11,065	-	79,339	-	79,339
Planteles universitarios	532,791	-	42,250	-	575,041	-	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	34,907	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	22,707	-	22,707
	590,405	-	42,250	-	632,655	-	632,655
<b>No. de inmuebles</b>							
Centro	11	-	4	-	15	-	15
Norte	10	-	2	-	12	-	12
Occidente	8	-	-	-	8	-	8
Sur	3	-	-	-	3	-	3
Planteles universitarios	32	-	6	-	38	-	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	35	-	35
Oficinas	5	-	-	-	5	-	5
	72	-	6	-	78	-	78

## 2. Costos y gastos

Los costos operativos tuvieron un alza del 3.95% entre el primer trimestre de 2026 y el del 2025, en virtud de los efectos inflacionarios del periodo, así como el incremento en los costos operativos (mantenimiento, impuesto predial y seguros inmobiliarios) originados principalmente por los inmuebles que fueron adquiridos en julio 2025.

Los gastos de administración en el 1T 2026 fueron superiores a los del año pasado debido a:

- Incremento generalizado en los sueldos y salarios de los Ejecutivos y personal administrativo de FEM que se hizo a medidos del ejercicio 2025.
- En el primer trimestre 2026 el Fideicomiso continuó con la contratación de los servicios profesionales.

### 3. Intereses a favor, a cargo y otros gastos financieros

#### 3.1 Intereses a favor

Los recursos disponibles con los que contaba el Fideicomiso a principios del primer trimestre de 2025 disminuyeron como consecuencia de las adquisiciones inmobiliarias realizadas en julio de 2025 y, por tanto, los rendimientos financieros se han compactado durante el 1T 2026.

Así mismo, la tasa promedio que ha obtenido el Fideicomiso en el 1T 2026 ha sido inferior a la obtenida en el trimestre del ejercicio pasado. La tasa promedio obtenida por los recursos invertidos en el 1T 2026 fue de 7.02% mientras que en el mismo trimestre de 2025 fue de 9.55%.

#### 3.2 Intereses a cargo

El servicio de la deuda tuvo una mejoría como consecuencia principalmente en la disminución de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE") promedio anualizado al 1T 2026 y 1T 2025 fue de 7.3891% y 10.0781%, respectivamente.

#### 3.3 Otros gastos financieros

La variación de los gastos financieros se debe principalmente a:

- i. El tramo 23-UL del Bono Vinculado a la Sostenibilidad ("BVS") expresado en UDIS ("Unidades de inversión") está sujeto a revaluación, lo cual impacta directamente en el rubro de Otros gastos financieros como se muestra a continuación:

Concepto	1T 2026	1T 2025
Valor de la UDI al 31 de diciembre	8.6654	8.3409
Valor de la UDI al 31 de marzo	8.7853	8.4219
Fluctuación de la UDI diciembre y marzo	0.1199	0.0810

La variación de la fluctuación en el valor de la UDI entre el Primer Trimestre 2026 y el del 2025 fue de 48% equivale a \$25,307.

- ii. Aunado a ello, en febrero de 2026 FIBRA EDUCA, llevó a cabo el pago de una compensación económica equivalente a 10 puntos base ("bps") sobre el valor nominal de los CEBURES, como contraprestación por el otorgamiento de la dispensa y el diferimiento temporal en el cumplimiento del ICSD, según se menciona en la sección anterior "Eventos relevantes ocurridos por el periodo terminado el 31 de marzo de 2026 y hasta la fecha de emisión de este Reporte, inciso v.". Este pago ascendió a \$8,237.

## Situación financiera al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025

A continuación, se presentan los Estados de Situación Financiera consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2026 y el 31 de diciembre de 2025:

Concepto	Marzo 2026	Diciembre 2025	Variación	
	\$	\$	\$	%
<b>Activo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,854,644	1,692,919	161,725	9.55
Clientes - partes relacionadas	-	961	(961)	(100.00)
Otros activos circulantes no financieros	36,843	12,753	24,090	188.90
<b>Total activo circulante</b>	<b>1,891,487</b>	<b>1,706,633</b>	<b>184,854</b>	<b>10.83</b>
Propiedades de Inversión	41,474,610	41,453,794	20,816	0.05
Otros activos no financieros	4,735	4,815	(80)	(1.66)
Derechos de arrendamiento	22,495	23,229	(734)	(3.16)
<b>Total activo no circulante</b>	<b>41,501,840</b>	<b>41,481,838</b>	<b>20,002</b>	<b>0.05</b>
<b>Total Activo</b>	<b>43,393,327</b>	<b>43,188,471</b>	<b>204,856</b>	<b>0.47</b>
<b>Pasivo</b>				
Porción circulante de la deuda financiera - Neta	1,867,624	1,866,411	1,213	0.06
Intereses por pagar	63,161	188,518	(125,357)	(66.50)
Proveedores y otras cuentas por pagar	31,199	27,680	3,519	12.71
Impuesto al valor agregado por pagar	70,891	46,938	23,953	51.03
Otros pasivos financieros circulantes	21,131	6,356	14,775	232.46
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>2,054,006</b>	<b>2,135,903</b>	<b>(81,897)</b>	<b>(3.83)</b>
Deuda financiera no circulante - Neta	6,394,407	6,315,354	79,053	1.25
Otros pasivos no financieros no circulantes	27,723	28,538	(815)	(2.86)
<b>Total Pasivo</b>	<b>8,476,136</b>	<b>8,479,795</b>	<b>(3,659)</b>	<b>(0.04)</b>
<b>Patrimonio Contable</b>				
Patrimonio contribuido - Neto	18,981,308	19,097,098	(115,790)	(0.61)
Utilidades retenidas	15,935,883	15,611,578	324,305	2.08
<b>Total Patrimonio Contable</b>	<b>34,917,191</b>	<b>34,708,676</b>	<b>208,515</b>	<b>0.60</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio Contable</b>	<b>43,393,327</b>	<b>43,188,471</b>	<b>204,856</b>	<b>0.47</b>

Enseguida, se explican las principales variaciones del Estado de Situación Financiera Consolidado Condensado Intermedio al 31 de marzo de 2026 y el 31 de diciembre de 2025.

### 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

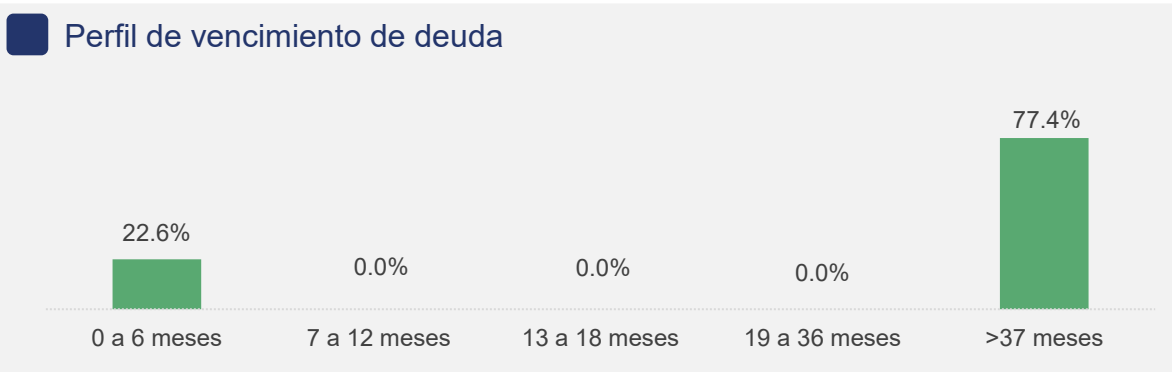
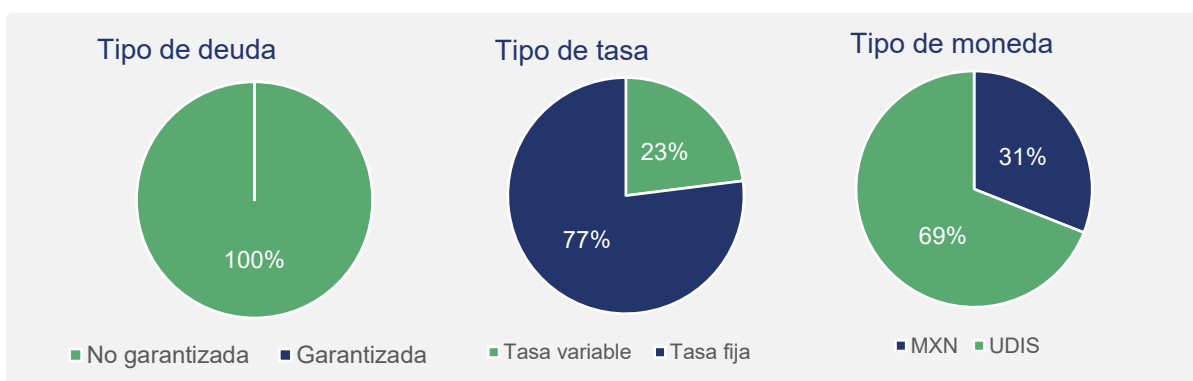
La variación del efectivo y equivalentes de efectivo se debe a:

- i. Como se menciona en el punto 1 anterior y sección “Eventos relevantes ocurridos por el periodo terminado el 31 de marzo de 2026 y hasta la fecha de emisión de este Reporte”, inciso iii, en febrero y marzo de 2026, las aseguradoras pagaron a FIBRA EDUCA \$294,868 por concepto de pérdidas consecuenciales (rentas no cobradas) provenientes de los activos inmobiliarios ubicados en Acapulco, Guerrero, que resultaron afectados por el paso del huracán Otis en octubre de 2023.
- ii. Por otra parte, durante el primer trimestre 2026 se han liquidado los intereses por pagar relativos a los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad, pagos a proveedores, impuestos y gastos operativos en el curso normal de las operaciones de FIBRA EDUCA.

## 5. Porción circulante y no circulante de la Deuda financiera-Neta e intereses por pagar

La deuda financiera no circulante - Neta en su tramo 23-UL expresado en UDIS reconoce el efecto de revaluación mencionado en el punto 3.3 anterior referente a los “Otros gastos financieros”, así como la amortización de las comisiones del periodo.

Por otra parte, la provisión de intereses por pagar al cierre del 1T 2026, contempla 48 días para cada uno de los tramos 23-2L y 23-UL y 6 días para el tramo 23-L, que corresponde al periodo transcurrido entre la fecha del último pago realizado (11 de febrero de 2026 para el tramo 23-2L y 23-UL y 25 de marzo de 2026 para el tramo 23-L) y el 31 de marzo de 2026, mientras que la provisión al 31 de diciembre de 2025 contempla 140 días para el tramo 23-2L y 23-UL y 28 días para el tramo 23-L, que corresponde al periodo transcurrido entre la fecha del último pago realizado (13 de agosto de 2025 para el tramo 23-2L y 23-UL y 3 de diciembre de 2025 para el tramo 23-L) y el 31 de diciembre de 2025. Este efecto impacta \$125,357 al cierre del 1T 2026.



### Indicadores clave de la Deuda al 31 de marzo de 2026

**0.19x**

Nivel de endeudamiento

**1.77x**

Nivel de apalancamiento

**2.03x**

Índice de cobertura de servicio de la deuda



Calificación crediticia

**HR AAA**



**AA+.mx**



## Flujos de efectivo

A continuación, se presentan las principales componentes de los Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 31 de marzo de 2026 y 2025.

Concepto	Marzo		Variación	
	2026 \$	2025 \$	\$	%
Utilidad del periodo antes de impuestos a la utilidad	1,003,535	730,868	272,667	37.31
Ajustes por:				
Intereses a favor	(27,731)	(49,023)	21,292	(43.43)
Intereses a cargo	154,531	164,285	(9,754)	(5.94)
Amortización de costo financiamiento	2,245	2,245	-	-
Revaluación de la deuda financiera	78,021	52,714	25,307	48.01
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	566	634	(68)	(10.73)
Depreciación y amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento, Nota 14)	832	827	5	0.60
<b>Efectivo Generado por resultados</b>	<b>1,211,999</b>	<b>902,550</b>	<b>309,449</b>	<b>34.29</b>
Actividades de operación:				
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	961	2,241	(1,280)	(57.12)
Aumento en otros activos circulantes no financieros	(24,090)	(6,640)	(17,450)	262.80
Disminución en el Impuesto al valor agregado por pagar	23,953	54,055	(30,102)	(55.69)
Disminución en proveedores, y otras cuentas por pagar	3,519	(3,901)	7,420	(190.21)
Aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas (Disminución) aumento en beneficios a los empleados	14,775	14,250	525	3.68
	(41)	23	(64)	(278.26)
Aumento de efectivo neto por capital de trabajo	19,077	60,028	(40,951)	(68.22)
Aumento de efectivo neto por la operación	1,231,076	962,578	268,498	288.96
Actividades de inversión:				
Intereses a favor	27,731	49,023	(21,292)	(43.43)
Trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión	(20,816)	(52,136)	31,320	(60.07)
Otros activos no financieros	(18)	-	(18)	-
Efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión	6,897	(3,113)	10,010	(321.55)
Actividades de financiamiento:				
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	(1,589)	(1,531)	(58)	3.79
Intereses pagados de la deuda financiera	(279,073)	(288,419)	9,346	(3.24)
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(795,586)	(773,679)	(21,907)	2.83
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento	(1,076,248)	(1,063,629)	(12,619)	1.19
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	161,725	(104,164)	265,889	(255.26)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	1,692,919	2,142,408	(449,489)	(20.98)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,854,644	2,038,244	(183,600)	(9.01)

El estado de Flujo de Efectivo Consolidado refleja las transacciones anteriormente descritas que se refieren a:

- i. En 2026, FIBRA EDUCA realizó distintos anticipos para cubrir las obras referentes a ampliaciones y remodelaciones de varios inmuebles universitarios, por \$20,816 más su IVA correspondiente.
- ii. Cobro de indemnización de seguros por pérdidas consecuenciales durante el primer trimestre 2026 por \$294,868.
- iii. Intereses pagados de la deuda financiera de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad durante el primer trimestre 2026 por \$279,073.
- iv. Reconversión de activos, que a partir del 1 de diciembre de 2025 redujo su ingreso en \$33,000 durante el primer trimestre 2026.
- v. Resultados operativos del primer trimestre 2026, descritos en los comentarios de la Administración sobre los resultados del periodo.

## Socio comercial

El Fideicomiso tiene acceso a oportunidades inmobiliarias con potenciales rendimientos, debido en gran parte a su **relación de negocios**, no exclusiva, pero si preponderante, con **Nacer Global**, uno de los grupos **líderes del sector educativo privado en México**, ofreciendo así altos beneficios a los Tenedores de los CBFIs y CEBURES de FIBRA EDUCA.

## Cobertura de analistas

Renta Variable
Institución
Apalache Análisis
Miranda Global Research

Renta Fija	
Calificadora	Calificación Crediticia
HR Ratings	HR AAA
Moody's	AA+.mx

## Anexo

### Portafolio inmobiliario

Al 31 de marzo de 2026, el portafolio de FIBRA EDUCA, se encuentra integrado por: i) **38 Inmuebles** pertenecientes al **sector educativo** con un **ABR de 575,041 m<sup>2</sup>**, ii) **35 Centros de Aprendizaje** con un **ABR de 22,707 m<sup>2</sup>** y iii) **5 Inmuebles** del **sector de oficinas** con un **ABR 34,907 m<sup>2</sup>**. Estos inmuebles se encuentran **ubicados en 21 estados de la República Mexicana**, predominantemente en el centro del territorio nacional. El valor razonable de estas propiedades al 31 de marzo de 2026 es por **\$41,474,610**.

Los **78 Inmuebles** que conforman el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA se encuentran **totalmente arrendados**, mediante la celebración de **42 Contratos de Arrendamiento** y **1 contrato de arrendamiento con condición suspensiva** con 5

Arrendatarios (**Partes Relacionadas del Fideicomiso**), sobre las cuales también tiene influencia significativa **Nacer Global**.

Al 31 de marzo de 2026, las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA EDUCA se encuentran libres de gravámenes y totalmente aseguradas, cubriendo así los riesgos físicos a los que están expuestos los inmuebles como son entre otros, inundación, explosión, humo, incendio, rayo, granizo, terremoto, erupción, huracán, huelgas y alborotos populares, caídas de aeronaves y choques de vehículos, daños causados por terceros, actos terroristas, responsabilidad civil y daños causados a terceros.

Existen ciertos Activos inmobiliarios que tienen embargos derivados de ciertos litigios no necesariamente relacionados con los inmuebles.

### ■ Gobierno corporativo

Nuestro Gobierno Corporativo es una de nuestras **mayores fortalezas**, integrado por **seis Miembros Independientes y sólo un Miembro Patrimonial**. FIBRA EDUCA promueve la **equidad de género y la inclusión**. El **42.86%** de los Miembros del Comité Técnico está representado **por un género distinto al otro 57.14%**, lo cual coloca a FIBRA EDUCA como un referente local, al apegarse a las **mejores prácticas de orden global** en materia de Gobierno Corporativo en beneficio del Público Inversionista.

A fin de proteger los derechos de los Tenedores minoritarios, el Fideicomiso Nacer (principal Tenedor) ejerce su derecho de voto como se menciona a continuación:

Titularidad de los CBFIs en circulación:	Derecho de Voto en Asamblea de Tenedores
Hasta el 30%	Ejercerá el derecho de voto que le otorga cada uno de los CBFIs.
Entre el 30% y 40%	Ejercerá de manera libre el derecho de voto del 30% y los derechos de voto restantes, serán ejercidos en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores que conforman la minoría.
Más del 40%	Ejercerá de manera libre el derecho de voto del 40% y los derechos de voto restantes serán ejercidos en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores que conforman la minoría.

Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso Nacer es titular del 67.15% de los CBFIs en circulación.

### ■ Administración

El Fideicomiso es administrado por su **subsidiaria Fibra Educa Management, S. C.**, en la que participa en el 99.99% de su Capital Social. El Administrador brinda de forma exclusiva los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, algunos de estos a través de una Parte Relacionada, a los Activos que conforman el Portafolio del Fideicomiso. El Administrador **no cobra contraprestación** alguna por sus servicios, sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar al Administrador, la cantidad revolvable y reembolsable que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de sus funciones. Dicho formato de administración interna

se traduce en **mayor eficiencia y mejores márgenes de utilidad** para FIBRA EDUCA y consecuentemente en mayores beneficios a los Tenedores.

Los **Ejecutivos y Empleados** contratados por el Administrador, tienen **amplia experiencia** en los sectores inmobiliario, educativo y financiero. Al 31 de marzo de 2026, el Capital Humano del Administrador se encuentra integrado según se muestra a continuación:

Capital Humano	Número			%	
	Femenino	Masculino	Total	Femenino	Masculino
Ejecutivos	2	4	6	33.33	66.67
Administrativos	18	14	32	56.25	43.75
Total	20	18	38	52.63	47.37

#### ■ Valor del CBFi

A continuación, se muestra un resumen del comportamiento del precio de los CBFis que cotizan en la BMV bajo la clave de cotización EDUCA 18, según lo publicado por Bloomberg (<https://www.bloomberg.com/quote/EDUCA18:MM>), así como de los CEBURES, con las claves de cotización, EDUCA 23L, EDUCA 23-2L y EDUCA 23-UL. Los precios de los CEBURES, son proporcionados por un Proveedor Integral de Precios (PIP) y son precios sucios (incluye interés devengado) expresados en pesos mexicanos.

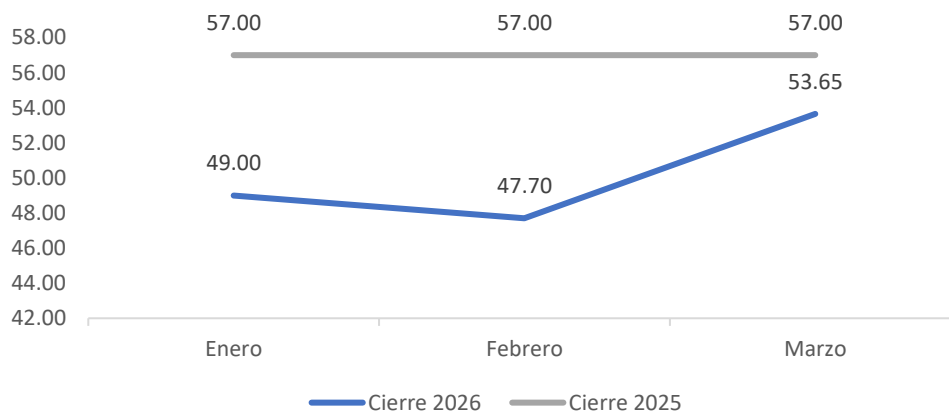
Precio de cotización de los CBFis (en pesos mexicanos)	1T 2026		
	Enero	Febrero	Marzo
Cierre	49.00	47.70	53.65
Máximo	51.50	49.00	53.65
Mínimo	48.89	47.50	47.70
Volumen operado (1)	10,060	13,737	14,837

(1) Volumen de operación mensual

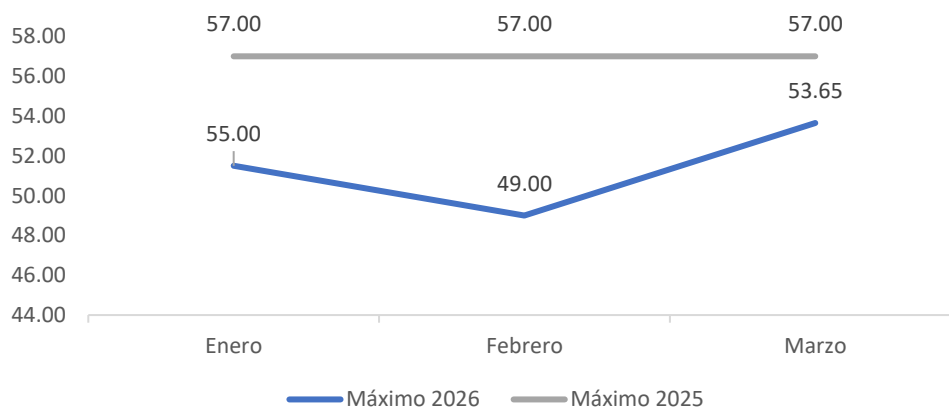
Precio de cotización de los CBFis (en pesos mexicanos)	1T 2025		
	Enero	Febrero	Marzo
Cierre	57.00	57.00	57.00
Máximo	57.00	57.00	57.00
Mínimo	57.00	57.00	57.00
Volumen operado (1)	10,060	13,737	14,837

(1) Volumen de operación mensual

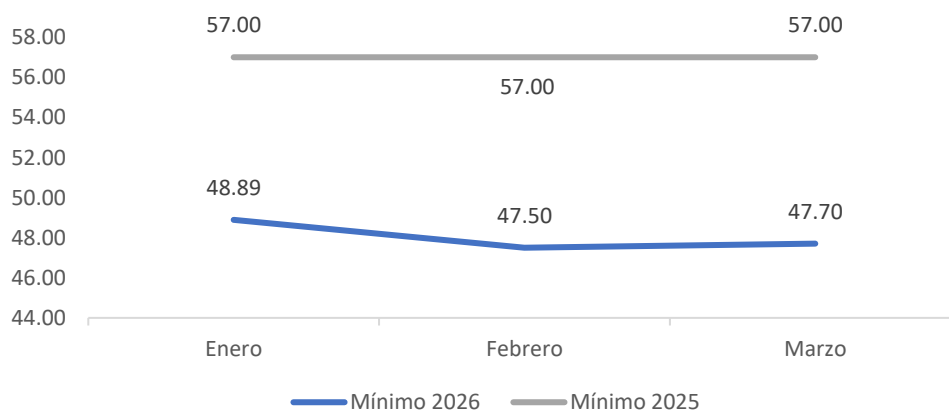
### Precio de cotización mensual al cierre del CBFi durante el 1T 2026 - 2025



### Precio de cotización mensual máximo del CBFi durante el 1T 2026 - 2025

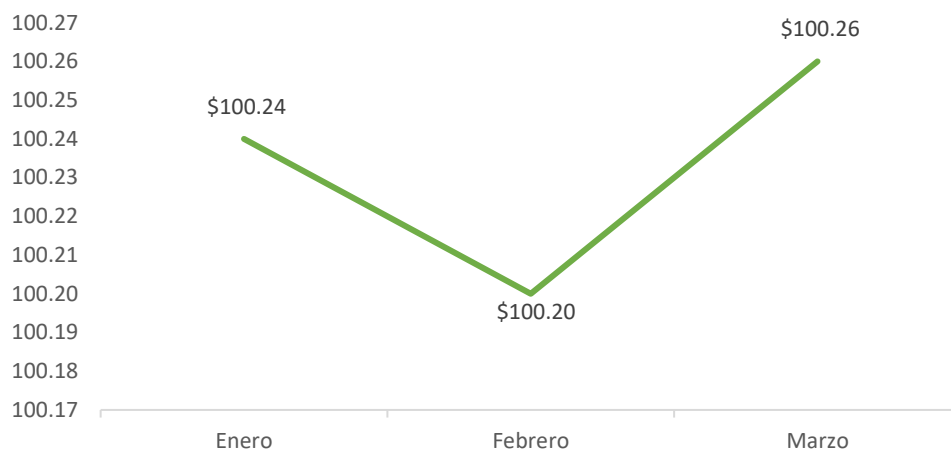


### Precio de cotización mensual mínimo del CBFi durante el 3T 2025 - 2024



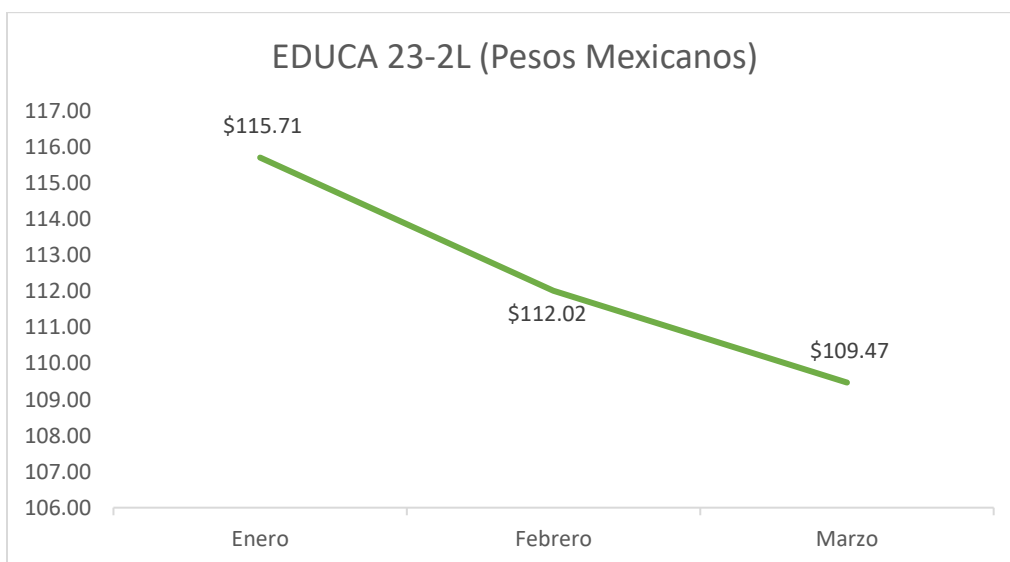
Tramo del Bono	Ene 2026	Feb 2026	Mar 2026
(Precio en pesos mexicanos)	\$	\$	\$
EDUCA 23L (pesos mexicanos)	100.24	100.20	100.26

EDUCA 23L (Pesos Mexicanos)

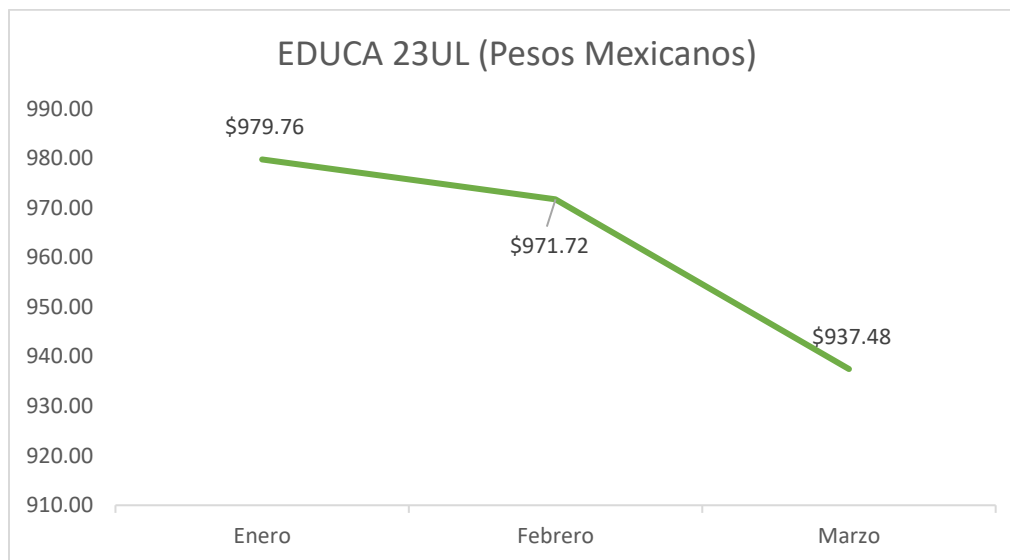


Tramo del Bono	Ene 2026	Feb 2026	Mar 2026
(Precio en pesos mexicanos)	\$	\$	\$
EDUCA 23-2L (pesos mexicanos)	115.71	112.02	109.47

EDUCA 23-2L (Pesos Mexicanos)



Tramo del Bono	Ene 2026	Feb 2026	Mar 2026
(Precio en pesos mexicanos)	\$	\$	\$
EDUCA 23-UL (pesos mexicanos)	979.76	971.72	937.48



## ■ Glosario

En caso de existir dudas sobre alguno de los términos utilizados en este reporte, favor de consultar el glosario del reporte anual de 2025, el cual se encuentra en la página <https://www.fibraeduca.com/>.

## ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria  
**Estados de Situación Financiera Consolidados Condensados Intermedios**  
(Notas 1 a 4)  
Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025  
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Nota	Marzo	Diciembre	Variación	
		2026	2025	\$	%
		\$	\$		
<b>Activo</b>					
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1,854,644	1,692,919	161,725	9.55
Clientes - partes relacionadas	6	-	961	(961)	(100.00)
Otros activos circulantes no financieros		36,843	12,753	24,090	188.90
<b>Total del activo circulante</b>		<b>1,891,487</b>	<b>1,706,633</b>	<b>184,854</b>	<b>10.83</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>					
Propiedades de Inversión	7	41,474,610	41,453,794	20,816	0.05
Derechos de arrendamiento	13	22,495	23,229	(734)	(3.16)
Otros activos no circulantes no financieros		4,735	4,815	(80)	(1.66)
<b>Total del activo no circulante</b>		<b>41,501,840</b>	<b>41,481,838</b>	<b>20,002</b>	<b>0.05</b>
<b>Total del Activo</b>		<b>43,393,327</b>	<b>43,188,471</b>	<b>204,856</b>	<b>0.47</b>
<b>Pasivo y Patrimonio Contable</b>					
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>					
Porción circulante de la deuda financiera - Neta	8	1,867,624	1,866,411	1,213	0.06
Intereses por pagar	8	63,161	188,518	(125,357)	(66.50)
Proveedores y otras cuentas por pagar		31,199	27,680	3,519	12.71
Impuesto al valor agregado por pagar		70,891	46,938	23,953	51.03
Partes Relacionadas	6	14,775	-	14,775	-
Obligaciones de arrendamiento	13	6,356	6,356	-	-
<b>Total del pasivo circulante</b>		<b>2,054,006</b>	<b>2,135,903</b>	<b>(81,897)</b>	<b>(3.83)</b>
<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>					
Deuda financiera - Neta	8	6,394,407	6,315,354	79,053	1.25
Obligaciones por arrendamiento	13	27,168	27,942	(774)	(2.77)
Beneficios a los empleados	9	555	596	(41)	(6.88)
<b>Total del pasivo no circulante</b>		<b>6,422,130</b>	<b>6,343,892</b>	<b>78,238</b>	<b>1.23</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>8,476,136</b>	<b>8,479,795</b>	<b>(3,659)</b>	<b>(0.04)</b>
<b>PATRIMONIO CONTABLE:</b>					
Patrimonio contribuido - Neto	10	18,981,308	19,097,098	(115,790)	(0.61)
Utilidades retenidas		15,935,883	15,611,578	324,305	2.08
<b>Total Patrimonio participación controladora</b>		<b>34,917,191</b>	<b>34,708,676</b>	<b>208,515</b>	<b>0.60</b>
<b>Total Patrimonio</b>		<b>34,917,191</b>	<b>34,708,676</b>	<b>208,515</b>	<b>0.60</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio Contable</b>		<b>43,393,327</b>	<b>43,188,471</b>	<b>204,856</b>	<b>0.47</b>

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
 INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria  
**Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios**  
 (no auditados) (Notas 1 a 4)

Por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo (1T) de 2026 y 2025  
 Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y la Utilidad Neta Integral Básica por CBFIs

Concepto	Nota	Variación 1T 2026 / 1T 2025			
		1T 2026 \$	1T 2025 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	11	1,094,739	1,057,754	36,985	3.50
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	11	294,868	-	294,868	-
<b>Total ingresos</b>	11	<b>1,389,607</b>	<b>1,057,754</b>	<b>331,853</b>	<b>31.37</b>
Costos de operación y mantenimiento	12	125,537	120,764	4,773	3.95
Gastos de administración	13	30,663	21,648	9,015	41.64
<b>Total de gastos</b>		<b>156,200</b>	<b>142,412</b>	<b>13,788</b>	<b>9.68</b>
Ganancia por ajuste en el valor razonable de la propiedades de inversión - Neto		1,233,407	915,342	318,065	34.75
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	(14,775)	(14,250)	(525)	3.68
<b>Utilidad de operación</b>		<b>1,218,632</b>	<b>901,092</b>	<b>317,540</b>	<b>35.24</b>
Resultado de financiamiento:		7,655			
Intereses a favor	5	27,731	49,023	(21,292)	(43.43)
Intereses a cargo	8 y 13	(154,531)	(164,285)	9,754	(5.94)
Amortización del costo de financiamiento	8	(2,245)	(2,245)	-	-
Otros gastos financieros – Neto, principalmente revaluación de la deuda financiera	8	(86,052)	(52,717)	(33,335)	63.23
<b>Total Resultado de Financiamiento</b>		<b>(215,097)</b>	<b>(170,224)</b>	<b>(44,873)</b>	<b>26.36</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>		<b>1,003,535</b>	<b>730,868</b>	<b>272,667</b>	<b>37.31</b>
<b>Impuestos a la Utilidad</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utilidad del periodo</b>		<b>1,003,535</b>	<b>730,868</b>	<b>272,667</b>	<b>37.31</b>
<b>Otras partidas integrales</b>	9	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utilidad Integral - Neta del periodo</b>		<b>1,003,535</b>	<b>730,868</b>	<b>272,667</b>	<b>37.31</b>
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,726,244	1,227,628,878	97,366	0.01
<b>Utilidad Básica por CBFIs</b>	10	<b>0.817393</b>	<b>0.595349</b>	<b>0.222044</b>	<b>37.30</b>

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria

**Estados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes Consolidados Condensados Intermedios**

(no auditados) (Notas 1 a 4 y 10)

Al 31 de marzo de 2026 y 2025

Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Patrimonio Contribuido - Neto	Utilidades Retenidas	Total Patrimonio Contable
	\$	\$	\$
Saldos al 1 de enero de 2026	19,097,098	15,611,578	34,708,676
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	(116,356)	(679,230)	(795,586)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	566	-	566
Utilidad integral neta del año	-	1,003,535	1,003,535
Saldos al 31 de marzo 2026	18,981,308	15,935,883	34,917,191
Saldos al 1 de enero de 2025	20,641,656	12,104,517	32,746,173
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	(386,463)	(387,216)	(773,679)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	634	-	634
Utilidad integral neta del año	-	730,868	730,868
Saldos al 31 de marzo de 2025	20,255,827	12,448,169	32,703,996

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria

**Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios**

(no auditados) (Notas 1 a 4)

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo 2026 y 2025  
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Nota	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de	
		2026 \$	2025 \$
<b>Utilidad del periodo antes de impuestos a la utilidad</b>		1,003,535	730,868
<b>Ajustes por:</b>			
Intereses a favor	5	(27,731)	(49,023)
Intereses a cargo	8 y 13	154,531	164,285
Amortización de costo de financiamiento	8	2,245	2,245
Revaluación de la deuda financiera	8	78,021	52,714
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	10	566	634
Depreciación y amortización del periodo principalmente derechos de arrendamiento, Nota 16		831	827
<b>Efectivo Generado por resultados</b>		1,211,998	902,550
<b>Actividades de operación:</b>			
Disminución (aumento) en clientes - partes relacionadas	6	961	2,241
Disminución (aumento) en otros activos circulantes no financieros		(24,090)	(6,640)
Aumento en el impuesto al valor agregado por pagar		23,953	54,055
Disminución en proveedores y otras cuentas por pagar		3,519	(3,901)
Aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas (Disminución) aumento en beneficios a los empleados	9	14,775 (41)	14,250 23
<b>Aumento de efectivo neto por capital de trabajo</b>		19,077	60,028
<b>Aumento de efectivo neto por la operación</b>		1,231,075	962,578
<b>Actividades de inversión:</b>			
Intereses a favor	5	27,731	49,023
Trabajos en proceso de las Propiedades de Inversión	7	(20,816)	(52,136)
Otros activos no financieros		(17)	-
<b>Efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión</b>		6,898	(3,113)
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	13	(1,589)	(1,531)
Intereses pagados de la deuda financiera	8	(279,073)	(288,419)
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	10	(795,586)	(773,679)
<b>Efectivo utilizado por actividades de financiamiento</b>		(1,076,248)	(1,063,629)
Disminución de efectivo y equivalentes de efectivo		161,725	(104,164)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,692,919	2,142,408
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>		1,854,644	2,038,244

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria

**Conciliación NOI (EBITDA) / FFO / AFFO**

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025

Cifras expresadas en miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y Reparto por CBFIs

Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo		Variación	
	2026	2025	\$	%
	\$	\$		
Ingresos por arrendamiento	1,094,739	1,057,754	36,985	3.50
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos por arrendamiento	294,868	-	294,868	-
<b>Total ingresos</b>	<b>1,389,607</b>	<b>1,057,754</b>	<b>331,853</b>	<b>31.37</b>
Utilidad de operación	1,218,632	901,092	317,540	35.24
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	14,775	14,250	525	3.68
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	566	634	(68)	(10.73)
Depreciación y amortización principalmente derechos de arrendamiento	831	827	4	0.48
<b>NOI / EBITDA</b>	<b>1,234,804</b>	<b>916,803</b>	<b>318,001</b>	<b>34.69</b>
<b>Margen NOI / EBITDA %</b>	<b>88.86</b>	<b>86.67</b>	<b>2.19</b>	<b>2.52</b>
Utilidad integral - Neta del periodo	1,003,535	730,868	272,667	37.31
Amortización del costo de financiamiento	2,245	2,245	-	-
Revaluación de la deuda financiera	78,021	52,714	25,307	48.01
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	566	634	(68)	(10.73)
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	14,775	14,250	525	3.68
<b>FFO</b>	<b>1,099,142</b>	<b>800,711</b>	<b>298,431</b>	<b>37.27</b>
Reparto de excedente de efectivo	48,000	22,000	26,000	118.18
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(2,500)	(2,500)	-	-
Reserva de capex	(28,750)	(27,500)	(1,250)	4.55
Reserva por reparación de los Inmuebles ubicados en el puerto de Acapulco Guerrero	(8,750)	-	(8,750)	-
Reserva para reinversión en propiedades	(294,868)	-	(294,868)	-
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	(14,775)	(14,250)	(525)	3.68
<b>AFFO</b>	<b>797,499</b>	<b>778,461</b>	<b>19,038</b>	<b>2.45</b>
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,736,388	1,227,636,170	100,218	0.01
<b>AFFO por CBFIs</b>	<b>0.649569</b>	<b>0.634114</b>	<b>0.015455</b>	<b>2.44</b>

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (No Auditados)

(Cifras expresadas en miles de Pesos Mexicanos, excepto que se indique lo contrario)

### Nota 1 - Historia y Actividad del Fideicomiso

#### 1.1 Historia y Actividad

FIBRA EDUCA (nombre comercial), es un contrato de Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (“FIBRA”), celebrado el 19 de septiembre de 2017 (según el mismo ha sido modificado mediante un primer convenio modificatorio y de re-expresión del 1 de febrero de 2018, un segundo convenio modificatorio del 29 de mayo de 2018, un tercer convenio modificatorio del 7 de octubre de 2019 y un cuarto convenio modificatorio de sustitución de Representante Común del 21 de agosto de 2025), bajo la legislación mexicana aplicable, teniendo una duración indefinida, en apego a lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. La principal actividad de FIBRA EDUCA, consiste en la adquisición, construcción, operación y desarrollo de Inmuebles que se destinen al arrendamiento, que pertenezcan preponderantemente al sector educativo en México, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados.

Las oficinas de FIBRA EDUCA se encuentran en Av. San Jerónimo #458, Piso 1, Col. Jardines del Pedregal, C. P. 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, en la Ciudad de México, teléfono 52(55) 8842-5500.

A continuación, se mencionan las partes que conforman al Fideicomiso:

<b>Fideicomitente</b>	Grupo Nagoin, S. A. de C. V.
<b>Fideicomisarios</b>	Los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”)
<b>Fiduciario</b>	Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero
<b>Representante común</b>	Altor Casa de Bolsa, S. A. de C. V. <sup>(1)</sup>
<b>Administrador <sup>(1)</sup></b>	Fibra Educa Management, S. C. (“FEM” o “Administrador”) (Subsidiaria)

(1) Véase sección “1.5 Subsidiaria” de esta misma Nota.

Los CBFIS y Certificados Bursátiles Fiduciarios (“CEBUREs”) de FIBRA EDUCA cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”). Al 31 de marzo de 2026 los precios de cotización de estos instrumentos son los que se mencionan a continuación:

Clave de pizarra	Importe <sup>(1)</sup>
EDUCA 18 <sup>(2)</sup>	53.65
EDUCA_23L (Flotante) <sup>(3)</sup>	100.26
EDUCA_23-2L (Fijo) <sup>(3)</sup>	109.47
EDUCA_23UL (Real) <sup>(3)</sup>	937.48

(1) Cifras expresadas en pesos mexicanos.

(2) Consultado en la base de datos de Bloomberg (<https://www.bloomberg.com/quote/EDUCA18:MM>)

(3) Precio del CEBURE determinado por un Proveedor Integral de Precios.

Al 31 de marzo de 2026, Grupo Nacer (principal tenedor) mantiene el 67.15% de los CBFIs de FIBRA EDUCA. A fin de proteger los derechos de los Tenedores minoritarios, Grupo Nacer ejerce su derecho de voto como se menciona a continuación:

Titularidad de los CBFIs en circulación:	Derecho de Voto en Asamblea de Tenedores
Hasta el 30%	Ejercerá el derecho de voto que le otorga cada uno de los CBFIs.
Entre el 30% y 40%	Ejercerá de manera libre el derecho de voto del 30% y los derechos de voto restantes, serán ejercidos en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores que conforman la minoría.
Más del 40%	Ejercerá de manera libre el derecho de voto del 40% y los derechos de voto restantes serán ejercidos en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores que conforman la minoría.

Al 31 de marzo de 2026, FIBRA EDUCA cumple con todos los requisitos necesarios para seguir siendo considerada como una FIBRA, de conformidad con lo señalado en la Ley del Impuesto sobre la Renta (“LISR”), por consiguiente, mantiene vigente su política de pago de distribuciones en efectivo que consiste, en pagar trimestralmente anticipos a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal Anual, siempre y cuando el Fideicomiso cuente con los recursos económicos suficientes, sin que ello le implique alguna obligación adicional al Fideicomiso. Esta práctica se alinea con la obligación establecida en la LISR que señala que, para mantener el estado de FIBRA, entre otros, deberá determinar y distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, al menos, el 95% de su Resultado Fiscal neto a los titulares de CBFIs. (Véase Nota 10).

## 1.2 Eventos relevantes al 31 de marzo de 2026.

### 1.2.1 Distribuciones en efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio.

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de la liquidación del Resultado Fiscal por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, y un Reembolso de Patrimonio, que se llevó a cabo el 13 de marzo de 2026 por \$795,586. (Véase Nota 10)

### 1.2.2 Circulación de CBFIs

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 11,556 CBFIs, que se encontraban en Tesorería, a fin de liquidar el 50% de los Emolumentos actualizados al 2025, a los Miembros Independientes por su asistencia a los Comités a los que fueron convocados en febrero de 2026, de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020.

Lo anterior, de conformidad con lo ofertado a los Tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de Gobierno Corporativo, en el sentido de pagar una parte de sus remuneraciones en CBFIs a fin de garantizar una adecuada

alineación de intereses entre los Tenedores y los miembros independientes de Comités.

Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascienden a 1,227,736,388. (Véase Nota 10).

### *1.2.3 1.2.3 Revisión fiscal ejercicio 2019*

En marzo de 2026 el Fideicomiso fue notificado por el SAT de un oficio de observaciones y omisiones a su cargo como resultado de una revisión del ejercicio 2019. Al respecto, FIBRA EDUCA interpuso los medios de defensa que la asisten ya que se considera junto con los abogados que asesoran en este tema, que el Fideicomiso cuenta con los argumentos legales para defender sus derechos en consecuencia. A la fecha de este informe, el Fideicomiso se encuentra en espera de resolución por parte de la autoridad correspondiente.

### *1.2.4 Aprobación del Plan correctivo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda del Fideicomiso*

En Asamblea de Tenedores de los CEBURES celebrada el 29 de enero de 2026, los Tenedores notificaron el Plan Correctivo aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso mediante sesión de fecha 21 de noviembre de 2025 y por los Tenedores de los CBFIs en fecha 5 de diciembre de 2025, que incluye la contratación de una línea de crédito quirografaria sindicada por un monto de hasta \$2,500,000, con el objeto de restablecer el Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda ("ICSD") del Fideicomiso al umbral comprometido de 1.5x, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, los Títulos que amparan la totalidad de los CEBURES y la normativa aplicable, debiendo realizarse el cierre de la contratación del Crédito a más tardar el 31 de marzo de 2026 (el "Plan Correctivo"), otorgando a favor de FIBRA EDUCA una dispensa temporal, así como la aprobación de recibir el pago, por única ocasión, de una compensación económica equivalente a 10 puntos base ("bps") sobre el valor nominal de los Títulos que amparan la emisión (véase nota 8), que se aplicará en el primer período de pago de intereses del ejercicio 2026, en favor de los tenedores de los CEBURES, como contraprestación por el otorgamiento de la dispensa y el diferimiento temporal en el cumplimiento del ICSD aprobado.

Con fecha 27 de marzo de 2026, el Fideicomiso celebró y firmó un contrato de apertura de crédito en cuenta corriente por un monto de hasta \$2,500,000 (el "Crédito"), en el que participan tres instituciones financieras como acreditantes (los "Acreditantes"), liderados por Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, quien actúa única y exclusivamente en su carácter de agente estructurador y agente administrativo para beneficio de los Acreditantes, así como en su carácter de agente sostenible (véase nota 8.1).

La celebración del Crédito permitirá al Fideicomiso fortalecer su estructura financiera en cumplimiento con, y como parte de la ejecución del plan correctivo, según el mismo fue previamente aprobado por los órganos corporativos competentes de Fibra Educa.

### *1.2.5 Cobro de indemnización de seguros por pérdidas consecuenciales*

El 20 de febrero de 2026, FIBRA EDUCA celebró un convenio de ajuste y finiquito con las compañías aseguradoras con las que tenía contratadas pólizas, con el propósito de indemnizar las pérdidas consecuenciales (interrupción de negocio) sufridas por el proyecto inmobiliario ubicado en Acapulco de Juárez, Guerrero, derivadas del caso fortuito ocasionado por el paso del huracán Otis en octubre de 2023.

En consecuencia, el Fideicomiso recibió el pago de la indemnización durante los meses de febrero y marzo de 2026, por un monto total de \$294,868, neto de deducibles y coaseguros.

## *1.3 Estrategias de Sostenibilidad*

### *1.3.1. Materia Ambiental*

El Fideicomiso tiene establecido como meta sostenible, certificar ambientalmente para el ejercicio 2030 el 30% de su ABR reportado al cierre del ejercicio 2022 (538,382 m<sup>2</sup>) que equivale a 161,515 m<sup>2</sup> (“ABR Comprometido”) bajo cualquier esquema de certificación siempre y cuando el 50% del ABR comprometido esté certificado con el nivel EDGE ADVANCED y en caso de optar por algún otro esquema, se buscará hacer las inversiones necesarias para llegar a niveles ambiciosos equivalentes.

El ABR certificado al 31 de marzo de 2026, es de 114,158 m<sup>2</sup> que representa el 21.20% del ABR Comprometido.

### *1.3.2 Energías Renovables*

FIBRA EDUCA tiene definido como meta sostenible migrar el 45% del consumo energético a energías renovables mediante la instalación de Paneles Fotovoltaicos (“PF”) en los inmuebles que corresponden a su alcance 3 de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (“GEI”). Dicho alcance está integrado por las emisiones indirectas generadas por los Arrendatarios, que provienen mayormente de su consumo energético y que comprenden el 88.36% del total de las emisiones de CO<sub>2</sub> al cierre del ejercicio 2022. Este indicador se calculará tomando como año base el consumo energético a ese período de 3,198,967 kWh.

Al 31 de marzo de 2026 el consumo energético de energías renovables fue de 354,543 kWh.

### *1.3.3. Social*

Para FIBRA EDUCA la educación es uno de los pilares más importantes para la transformación de México; por ello, el Fideicomiso tiene el compromiso de impulsar este sector al que primordialmente se destinan los Activos Inmobiliarios que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso para así generar un impacto social positivo y sostenible en su negocio. A través de la donación de recursos económicos que se destinan al “Programa de Becas Fibra Educa” (el “Programa de Becas”) se beneficia a jóvenes talentosos con vulnerabilidad socioeconómica para que continúen con su educación media superior y superior dentro de los inmuebles de FIBRA EDUCA en aquellas carreras otorgadas por las marcas educativas que operan sus inquilinos.

Para lograrlo, FIBRA EDUCA creó una alianza con Nacer Global, en la que contribuyen de forma equitativa al Programa de Becas, que consiste específicamente en convocar y

seleccionar, a través de la Fundación Fibra Educa, A.C. (la “Fundación”), a jóvenes mexicanos vulnerables, social y económicamente, provenientes de grupos en extrema pobreza con orientación de género (otorgadas preferentemente a mujeres en un 70%), para que puedan dar continuidad a sus estudios de nivel medio superior y superior, en las carreras que estén integradas a la oferta que gestione el Grupo Educativo, así como en el otorgamiento de cursos de inglés durante el lapso que duren su formación a través de las instituciones que operan con la marca Quick Learning.

Por cada \$1 (peso) que FIBRA EDUCA destine al Programa de Becas, Nacer-Global contribuirá con otro \$1 (peso) en especie. Este donativo se lleva a cabo de conformidad con los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores, celebrada el 14 de marzo de 2023, que permiten destinar para tal fin hasta el 1.35% de los ingresos por rentas devengadas anualmente del Fideicomiso, a partir del ejercicio 2023 y así sucesivamente cada año en tanto esto no sea modificado o revocado por dicho Órgano. (Véase Nota 6).

Al 31 de marzo de 2026, existen 894 becarios activos en el Programa de Becas FIBRA EDUCA que gestiona la Fundación, con lo cual se está en proceso de la meta sostenible definida para el ejercicio 2027 que establece tener al cierre de ese año 907 becarios activos.

Con estas acciones, FIBRA EDUCA reafirma su compromiso con los Grupos de Interés fortaleciendo así su modelo sustentable y acercándose a las metas de los KPIs comprometidos para el Bono Vinculado a la Sostenibilidad (BVS).

#### *1.4 Portafolio Inmobiliario*

Al 31 de marzo de 2026 el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA está constituido por 78 Propiedades de Inversión con un ABR total de 632,655 m<sup>2</sup> ubicados en 21 estados de la República Mexicana, preponderantemente en el centro del territorio nacional. Todas ellas se encuentran arrendadas al 100%. (Véanse Notas 7 y 11).

El valor razonable de las Propiedades de Inversión al 31 de marzo de 2026, asciende a \$41,326,100, más las remodelaciones en proceso por \$148,510, dando así un total de \$41,474,610.

#### *1.5 Subsidiaria*

FIBRA EDUCA mantiene una inversión permanente equivalente al 99.99% en el Capital Social de su Administrador, quién fue constituido el 31 de enero de 2018. La principal actividad del Administrador se basa en la ejecución del contrato de prestación de servicios celebrado el 15 de marzo de 2018, entre FEM y el Fideicomiso, (el cual fue modificado el 8 de octubre de 2019, para adicionar que el Administrador asesore en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso; entre otras y aclarar el manejo del fondo de gastos y pagos generales con base en un fondo de gastos revolvente y reembolsable). Dicho contrato tiene como propósito principal que FEM pueda llevar a cabo la administración, asesoría, operación y mantenimiento de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso F/3277, este último a través de un tercero pudiendo ser una Parte Relacionada. El Administrador no cobra contraprestación alguna por sus servicios; sin embargo, el Fiduciario hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar al Administrador, la cantidad revolvente que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de las funciones anteriormente mencionadas.

El 21 de mayo de 2021, FEM y una Parte Relacionada que pertenece a Nacer Global, constituyeron la Fundación, como Asociados Fundadores, con una duración indefinida. El fin de la Fundación es; entre otros, gestionar el Programa de Becas. (Véase Nota 1.3.3)

El Contrato de Asociación por el que se constituyó la Fundación, establece que los Asociados no tendrán derecho a reclamar el reintegro de sus aportaciones, cuotas o donaciones, así mismo, la Fundación no podrá otorgar beneficios sobre el remanente distribuible a sus Asociados, y por lo tanto FIBRA EDUCA no lleva a cabo ningún registro contable sobre los resultados ni operaciones de la Fundación.

## **Nota 2 – Bases de preparación**

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 31 de marzo de 2026 y por el periodo de tres meses terminado en esa misma fecha, han sido preparados en cumplimiento cabal con la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés) 34 “Información Financiera Intermedia”. Las políticas y criterios contables utilizados en la preparación y presentación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) convergen con los empleados en los Estados Financieros Consolidados anuales, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

Cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los Estados Financieros Consolidados anuales, que son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS Accounting Standards” por su nombre en inglés), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo establecido en la IAS 34. Es recomendable que los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de marzo de 2026 y por el periodo de tres meses terminado en esa misma fecha, sean leídos en conjunto con los Estados Financieros Consolidados anuales de FIBRA EDUCA y sus respectivas revelaciones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

La Administración de FIBRA EDUCA, considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes fueron incluidos en los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios para así lograr una adecuada presentación de estos.

### ***2.1. Costo Histórico***

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por el Efectivo y Equivalentes de Efectivo que se expresa a su valor nominal, las Propiedades de Inversión que se valúan a su valor razonable, la deuda que se mide a costo amortizado y el pasivo por beneficios a empleados que se mide bajo el método de crédito unitario proyectado.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

## 2.2. Valor Razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomaran esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16 “Arrendamientos”, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor uso de la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS”, por sus siglas en inglés) 36 “Deterioro de Activos”.

Las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 de acuerdo con el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen a continuación:

<b>Nivel 1</b>	El valor razonable se determina con base en los precios de cotización de los mercados activos a la fecha del periodo de reporte. El precio de mercado utilizado en los activos financieros mantenidos por FIBRA EDUCA, es el precio de compra actual (bid price), así como la valuación del valor razonable de los pasivos financieros. Véase Nota 8.
<b>Nivel 2</b>	El valor razonable se determina con datos de entrada que no se negocian en un mercado activo, utilizando técnicas de valuación que maximizan el uso de información observable y deposita la menor confianza posible en estimaciones específicas del Fideicomiso.
<b>Nivel 3</b>	Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3. Todas las Propiedades de Inversión son de categoría Nivel 3. Véase Nota 7.

## 2.3. Moneda Funcional y de Informe

La moneda en que se presentan los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) es el peso mexicano, toda vez que es la moneda funcional y de registro de FIBRA EDUCA, considerando que es la moneda utilizada en el entorno económico primario donde realiza sus operaciones.

## 2.4. Negocio en Marcha

Al 31 de marzo 2026, la Administración del Fideicomiso, ha actualizado el presupuesto y proyecciones financieras, tomando en cuenta, entre otros, el plan correctivo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda del Fideicomiso donde se definió, ratificó y aprobó en Asamblea de Tenedores celebrada el 5 de diciembre de 2025 los términos del Plan Correctivo aprobado por el Comité Técnico mediante sesión del 21 de noviembre de 2025

y la aprobación del Plan correctivo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda del Fideicomiso mediante Asambleas de Tenedores de los CEBURES celebrada el 29 de enero de 2026 que consistió básicamente en contratar una línea de crédito quirografaria sindicada por \$2,500,000 según se explica en la nota 8.1, cambios en el desempeño operacional, de inflación y de tasas de interés estimadas en México para los siguientes 12 meses, concluyendo que el Fideicomiso es y será capaz de operar como negocio en marcha en un futuro previsible. FIBRA EDUCA, se encuentra al corriente de sus obligaciones de pago.

En consecuencia, el Fideicomiso, considera la base de negocio en marcha para preparar sus Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados).

### *2.5. Consolidación*

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) incluyen las operaciones tanto del Fideicomiso F/3277 como las de su Subsidiaria Fibra Educa Management, S. C. eliminando para dichos efectos todos los saldos y operaciones celebradas entre ellos.

Una subsidiaria se consolida a partir de la fecha en que el Fideicomiso obtiene control sobre esta, que para el caso del Administrador fue la fecha de su constitución (31 de enero de 2018) y dejará de consolidar cuando se pierda el control, se liquide o extinga su subsidiaria. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias se incluyen en los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios (no auditados).

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los Estados Financieros de su subsidiaria para alinear sus políticas contables a las del Fideicomiso.

### *2.6. Estacionalidad*

Por el giro de negocio de FIBRA EDUCA, los resultados del Fideicomiso no están sujetos a fluctuaciones estacionales significativas. Sin embargo, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, tampoco son necesariamente indicativos de los resultados de operación futuros, principalmente debido a las adquisiciones y desinversiones de inmuebles que pudieran concretarse en cada periodo.

## **Nota 3 – Administración de Riesgos**

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados), contienen estimaciones futuras. Por su propia naturaleza, las estimaciones futuras conllevan a riesgos e incertidumbres, tanto generales como específicas, y existe el riesgo de que dichas predicciones, pronósticos, proyecciones y demás estimaciones futuras no se cumplan. De concretarse alguno o varios de dichos factores o incertidumbres, o de resultar incorrectas las suposiciones subyacentes utilizadas para las estimaciones futuras, los resultados reales podrían diferir sustancialmente a los resultados anticipados, deseados, estimados, esperados, predichos o pretendidos.

Los riesgos a los que se encuentra expuesto el Fideicomiso fueron revelados en los Estados Financieros y en el Reporte Anual por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025. Es recomendable considerarlos para un correcto análisis e interpretación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios.

Existe el riesgo de que se pueda materializar las posibles contingencias que se revelan en la Nota 15.

#### **Nota 4 – Resumen de políticas contables significativas**

Las políticas contables significativas que fueron utilizadas en la preparación de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) de FIBRA EDUCA al 31 de marzo de 2026, son consistentes con las reveladas en los Estados Financieros Consolidados auditados al 31 de diciembre de 2025.

##### *4.1. Pronunciamientos contables que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2026*

A continuación, se describen las normas e interpretaciones nuevas y modificadas que ya fueron emitidas y que entraron en vigor el 1 de enero de 2026.

<b>NIIF 19*</b>	Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar.
<b>NIIF 9 y NIIF 7</b>	Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros—Modificaciones de la NIIF 9 y la NIIF 7.
<b>NIIF – Volumen 11</b>	Mejoras anuales a las normas de contabilidad.
<b>Contratos de electricidad dependientes de la naturaleza*</b>	Modificaciones de la NIIF 9 y la NIIF 7.

\* Estas normas no son aplicables a FIBRA EDUCA considerando la naturaleza de su negocio, y en virtud que sus instrumentos de patrimonio cotizan en bolsa.

#### ***Modificaciones de la IFRS 9 y la IFRS 7- Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros.***

En mayo de 2024, el IASB publicó las Modificaciones a la IFRS 9 y la IFRS 7, Modificaciones en la clasificación y medición de instrumentos financieros (las Modificaciones). Estas modificaciones incluyen:

- La aclaración de que los pasivos financieros deben darse de baja en la “fecha de liquidación” y la inclusión de una opción de política contable (si se cumplen condiciones específicas) para dar de baja los pasivos financieros liquidados a través de un sistema de pago electrónico antes de la fecha de liquidación.
- Lineamientos adicionales sobre cómo evaluar los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros con características ambientales, sociales y de gobierno corporativo (“ESG” por sus siglas en inglés) y similares.
- Aclaraciones sobre lo que incluye el término “características sin recurso” y cuáles son las características de los instrumentos vinculados contractualmente.
- La inclusión de revelaciones sobre instrumentos financieros con características contingentes y requisitos de revelación adicionales para instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI).

Las modificaciones no tuvieron un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

### **Mejoras anuales a las normas de contabilidad IFRS - Volumen 11**

En julio de 2024, el IASB publicó nueve modificaciones de alcance limitado como parte de su mantenimiento periódico de las normas de contabilidad IFRS. Las modificaciones incluyen aclaraciones, simplificaciones, correcciones o cambios para mejorar la congruencia de la IFRS 1, Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, la IFRS 7, Instrumentos financieros: Información a revelar y su Guía de implementación relacionada, la IFRS 9, Instrumentos Financieros, la IFRS 10, Estados Financieros Consolidados y la IAS 7, Estados de Flujos de Efectivo.

Las modificaciones no tuvieron un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

#### **4.2. Nuevos pronunciamientos contables que aún no entran en vigor**

A continuación, se describe las nuevas normas que ya fueron emitidas, pero que aún no entran en vigor a la fecha de publicación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados).

#### **IFRS 18, Presentación e información a revelar en los estados financieros**

Se emitieron enmiendas de alcance limitado a la IAS 7, Estado de flujos de efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones utilizando el método indirecto, de “utilidad o pérdida neta” a “utilidad o pérdida de operación” y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses. Adicionalmente, se realizaron nuevas modificaciones a muchas otras normas.

La IFRS 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La IFRS 18 se aplicará en forma retrospectiva.

Actualmente, FIBRA EDUCU está trabajando en identificar todos los efectos que tendrán las modificaciones en los estados financieros primarios y en las notas a los estados financieros. Los impactos materiales iniciales que se esperan en los estados financieros de FIBRA EDUCU son los siguientes:

- *Los ingresos por arrendamiento, las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se clasificarán en la categoría de operación dentro del estado de resultados.*
- *Las diferencias cambiarias se clasificarán en la categoría de los ingresos y gastos relacionados de la partida que dé lugar a dichas diferencias.*
- *Se agregarán nuevas revelaciones: (a) medidas de desempeño definidas por la administración; b) gastos desglosados en función de su naturaleza si se presentan por función en la categoría de operación del estado de resultados; y c) una conciliación para cada partida del estado de resultados entre los importes reexpresados presentados conforme a la IFRS 18 y los importes presentados anteriormente conforme a la IAS 1.*

- *Los intereses recibidos y pagados se clasificarán en las actividades de inversión y las actividades de financiamiento, respectivamente, en el estado de flujos de efectivo.*

### **Nota 5 – Efectivo y equivalentes de efectivo**

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo, se integran principalmente por depósitos bancarios e inversiones temporales a la vista permitidos a las Fibras de conformidad con lo establecido en la LISR, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor. A continuación, se presenta la integración de dicho saldo.

Concepto	Variación			
	Marzo 2026	Diciembre 2025	\$	%
	\$	\$		
Inversiones temporales	1,854,362	1,692,653	161,709	9.55
Efectivo en Bancos	282	266	16	6.02
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>1,854,644</b>	<b>1,692,919</b>	<b>161,725</b>	<b>9.55</b>

Los intereses a favor generados de estas inversiones por los periodos comprendidos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025, ascendieron a \$27,731 y \$49,023, respectivamente.

El efectivo y equivalentes de efectivo de FIBRA EDUCA están libre de restricciones.

### **Nota 6 - Saldos y Operaciones con Partes Relacionadas**

El saldo pendiente de cobro que el Fideicomiso tiene al 31 de diciembre de 2025 por \$961 que se deriva por el ajuste en la actualización en los importes de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un año más de aniversario en noviembre y diciembre de 2025 en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, fue cobrado a principios de 2026. Al 31 de marzo de 2026 FIBRA EDUCA no tiene cuentas por cobrar.

Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso tiene registrada una provisión por \$14,775 relativo al donativo que entregará al cierre del año, a fin de fortalecer el Programa de Becas Educativas de acuerdo con su estrategia de sostenibilidad y de conformidad con lo acordado en la Asamblea de Tenedores celebrada el 14 de marzo de 2023.

Las operaciones con Partes Relacionadas que se llevaron a cabo fueron celebradas en condiciones similares a las que se hubieran hecho con terceros independientes, y son reveladas en las Notas 11 (Ingresos por arrendamiento), 12 (Costos de operación y mantenimiento) y 13 (Gastos de administración).

## Nota 7 – Propiedades de Inversión

Al 31 de marzo de 2026, las Propiedades de Inversión se integran como se muestra a continuación:

Segmento / Portafolio	No de Inmuebles	ABR m <sup>2</sup>	% de Ocupación	Diciembre 2025 \$	Adiciones \$	Trasposos \$	Marzo 2026 \$
<b>Planteles Universitarios</b>							
Aportación Inicial	12	296,588	100.00	21,243,120	-	77,639	21,320,759
2019	7	96,592	100.00	7,701,472	-	19,753	7,721,225
2022	6	89,889	100.00	6,014,335	-	14,320	6,028,655
2023	1	2,255	100.00	14,709	-	144	14,853
2024	6	47,467	100.00	845,415	-	4,467	849,882
2025	6	42,250	100.00	803,269	-	1,577	804,846
	38	575,041	100.00	36,622,320	-	117,900	36,740,220
<b>Oficinas</b>							
Aportación Inicial	5	34,907	100.00	3,245,752	-	-	3,245,752
<b>Centros de Aprendizaje</b>							
Aportación Inicial	35	22,707	100.00	1,340,128	-	-	1,340,128
				41,208,200	-	117,900	41,326,100
Adaptaciones y mejoras (7.1)				245,594	20,816	(117,900)	148,510
<b>Total Propiedades de Inversión</b>	<b>78</b>	<b>632,655</b>	<b>100.00</b>	<b>41,453,794</b>	<b>20,816</b>	<b>-</b>	<b>41,474,610</b>

### 7.1. Adaptaciones y mejoras

En 2026, FIBRA EDUCA realizó distintos pagos por el avance realizado en las obras referentes a remodelaciones y mantenimiento mayor de varios inmuebles universitarios, por \$20,816 más su IVA correspondiente.

Al 31 de marzo de 2026, FIBRA EDUCA concluyó y capitalizó diversas obras (impermeabilización, pintura, instalación eléctrica, remodelación de espacios para laboratorios, reposición de pavimento de concreto hidráulico y terracerías para estacionamientos, entre otros) por un importe de \$117,900, quedando trabajos en proceso por \$148,510.

## 7.2. Principales características de las Propiedades de Inversión.

Los Inmuebles se encuentran ubicados en 21 estados de la República Mexicana, predominantemente en el centro del territorio nacional, distribuidos según se muestra en la tabla de la siguiente página:

Estado	Planteles Universitarios		Centros de Aprendizaje		Oficinas		Totales	
	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>
Querétaro	3	109,339	-	-	-	-	3	109,339
Aguascalientes	1	67,167	1	633	-	-	2	67,800
Hidalgo	3	65,845	-	-	-	-	3	65,845
Estado de México	6	59,466	7	5,659	-	-	13	65,125
Ciudad de México	5	48,325	8	4,204	5	34,907	18	87,436
Jalisco	3	48,919	6	3,207	-	-	9	52,126
Guerrero	1 <sup>(1)</sup>	41,911	-	-	-	-	1	41,911
Yucatán	1	38,000	-	-	-	-	1	38,000
Coahuila	5	38,258	-	-	-	-	5	38,258
San Luis Potosí	2	17,991	1	727	-	-	3	18,718
Guanajuato	1	13,440	1	637	-	-	2	14,077
Sonora	1	6,516	1	474	-	-	2	6,990
Tamaulipas	2	5,938	1	622	-	-	3	6,560
Morelos	1	4,960	-	-	-	-	1	4,960
Baja California	1	3,451	1	601	-	-	2	4,052
Sinaloa	1	3,260	-	-	-	-	1	3,260
Veracruz	1	2,255	1	710	-	-	2	2,965
Nuevo León	-	-	4	2,853	-	-	4	2,853
Chihuahua	-	-	1	991	-	-	1	991
Puebla	-	-	1	843	-	-	1	843
Quintana Roo	-	-	1	546	-	-	1	546
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>575,041</b>	<b>35</b>	<b>22,707</b>	<b>5</b>	<b>34,907</b>	<b>78</b>	<b>632,655</b>

(1) Proyecto constituido por dos Activos.



Al 31 de marzo de 2026, las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA EDUCA, excepto por lo que se menciona en la Nota 15.5, se encuentran libres de gravámenes y se encuentran totalmente aseguradas, cubriendo los riesgos a los que están expuestos los inmuebles.

### Nota 8 – Deuda Financiera

Al 31 de marzo de 2026, la deuda financiera contraída por el Fideicomiso se analiza como se muestra a continuación:

Concepto	Bono Vinculado a la sostenibilidad			Total
	23-L \$	23-2L \$	23-UL \$	\$
Saldo al 1 de enero de 2026	1,866,411	703,256	5,612,098	8,181,765
Amortización de comisiones	1,213	205	827	2,245
Efecto por revaluación de la deuda expresada en UDIS	-	-	78,021	78,021
Saldo al 31 de marzo de 2026	1,867,624	703,461	5,690,946	8,262,031
Porción circulante de la Deuda financiera – Neta <sup>(1)</sup>	1,867,624	-	-	1,867,624
Porción no circulante de la Deuda financiera - Neta	-	703,461	5,690,946	6,394,407
	1,867,624	703,461	5,690,946	8,262,031
Valor razonable al 31 de marzo de 2026	1,874,226	774,046	6,098,738	8,747,010

(1) La fecha de vencimiento del BVS identificado con la clave de pizarra Educa 23-L (flotante) es el 13 de agosto de 2026.

Clave de pizarra	EDUCA 23L	EDUCA 23 - 2L	EDUCA 23 - UL	Total
Número de títulos / UDIS	18,694,284	7,070,769	6,505,487	32,270,540
Emisión del bono de sostenibilidad 17 agosto 2023	1,734,428	707,077	1,298,380	3,739,885
Emisión del bono de sostenibilidad 1 diciembre 2023	135,000	-	3,848,147	3,983,147
	1,869,428	707,077	5,146,527	7,723,032
Comisiones pagadas	(15,963)	(6,469)	(34,123)	(56,555)
Amortización de comisiones	14,159	2,853	9,477	26,489
Comisiones pendientes de amortizar	(1,804)	(3,616)	(24,646)	(30,066)
Efecto por revaluación	-	-	569,065	569,065
Saldo al 31 de marzo de 2026	1,867,624	703,461	5,690,946	8,262,031

Al 31 de marzo de 2026, FIBRA EDUCA ha cumplido con todos los *covenants* establecidos en los Títulos de los BVS. El incumplimiento en algún *covenant*, es causal del vencimiento anticipado.

En mayo y junio de 2025, HR Ratings y Moody's ratificaron la calificación de "HR AAA" y "AA+.mx" con Perspectiva Estable tanto para Fibra Educa como emisora como para sus emisiones.

A continuación, se presentan los principales indicadores relacionados con el nivel de financiamiento de FIBRA EDUCA al 31 de marzo de 2026:

Endeudamiento	Marzo 2026	Diciembre 2025
	\$	\$
Nivel de endeudamiento al cierre del periodo <sup>(1)</sup>	0.19	0.19
Total de deuda bursátil	8,262,031	8,181,765
Total de intereses devengados no pagados	63,161	188,518
Activos totales	43,393,327	43,188,471
<sup>(1)</sup> De acuerdo a los BVS, el nivel de endeudamiento máximo permitido es de 40%.		
Nivel de apalancamiento	Marzo 2026	Diciembre 2025
	\$	\$
Nivel de apalancamiento	1.77	1.76
Activos totales	43,393,327	43,188,471
Títulos de capital <sup>(1)</sup>	24,554,728	24,554,497
<sup>(1)</sup> Corresponde al número de CBFIs al 31 de diciembre de 2025 valuados al precio de la Oferta Pública Inicial (\$20 pesos mexicanos)		
Índice de cobertura de servicio de la deuda	Marzo 2026	Diciembre 2025
	\$	\$
Índice de cobertura de servicio de la deuda	2.03	0.96
Activos líquidos	1,854,644	1,693,880
Línea de crédito revolvente disponible	2,500,000	-
Utilidad operativa estimada	638,172	710,298
Amortización estimada de intereses	588,134	635,813
Porción circulante de la Deuda financiera - Neta	1,867,624	1,866,411

Los intereses incurridos por FIBRA EDUCU derivados de la deuda financiera de los BVS por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025 fueron de \$153,716 y \$163,435, respectivamente. Durante el primer trimestre 2026, el Fideicomiso liquidó \$279,073 por concepto de intereses de los BVS.

Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso provisionó los intereses devengados no pagados del BVS en sus tramos flotante, fijo y real por \$2,192, \$10,672 y \$50,297; respectivamente. La fecha de vencimiento de los cupones de esos tramos del BVS será en abril 2026 para el caso del tramo flotante y en agosto de 2026 para los tramos fijo y real.

### 8.1. Contrato de apertura de crédito en cuenta corriente

El 27 de marzo de 2026, el Fideicomiso celebró y firmó un contrato de apertura de crédito (no subordinado) en cuenta corriente por un monto de hasta \$2,500,000 (el “Crédito”), en el que participan tres instituciones financieras como acreditantes (los “Acreditantes”), liderados por Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, quien actúa única y exclusivamente en su carácter de agente estructurador y agente administrativo para beneficio de los Acreditantes, así como en su carácter de agente sostenible.

La celebración del Crédito permitirá al Fideicomiso fortalecer su estructura financiera en cumplimiento con, y como parte de la ejecución del plan correctivo, según el mismo fue previamente aprobado por los órganos corporativos competentes de Fibra Educa. (Véase Nota 1.2.4)

Como parte de las principales características del Crédito, se establece que la vigencia del contrato es de tres años, contados a partir de la fecha de firma, con la posibilidad de dos prórrogas adicionales de un año cada una, sujetas a la aprobación previa de los Acreditantes. Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer a partir de cada una de las disposiciones que se realicen del Crédito.

Asimismo, la tasa de interés aplicable al Crédito se encuentra referenciada a la TIIE más un margen que oscila entre 215 y 230 puntos base, el cual se determina en función del índice de apalancamiento del Fideicomiso.

También, se estipula una comisión por saldos no dispuestos del 30% sobre el margen aplicable que son 230 pbs más IVA, la cual será aplicada sobre el saldo promedio diario no dispuesto, misma que será exigible y pagadera trimestralmente el último día hábil de cada mes de enero, abril, julio y octubre.

Con estas acciones, el índice de cobertura de servicio de la deuda queda reestablecido.

Al 31 de marzo de 2026 y hasta la fecha de este informe, FIBRA EDUCU no ha realizado disposición alguna del Crédito.

### Nota 9 - Beneficios a los Empleados

A continuación, se presenta la conciliación de las Obligaciones por Beneficios Definidos (“OBD”) de los Beneficios a los empleados:

Concepto	Marzo	Diciembre	Variación	
	2026	2025	\$	%
Saldo al 1 de enero	596	433	163	37.64
Costo Neto del periodo	43	144	(101)	(70.14)
Pérdidas y ganancias reconocidas en el ORI	-	32	(32)	(100.00)
Liquidaciones	(84)	(13)	(71)	546.15
Saldo final	555	596	(41)	(6.88)

Los supuestos empleados en la determinación de las OBD son los mismos que fueron utilizados al 31 de diciembre de 2025.

### Nota 10 - Patrimonio Contable

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 11,556 CBFIs, que se encontraban en Tesorería, a fin de liquidar el 50% de los Emolumentos actualizados al 2025, a los Miembros Independientes por su asistencia a los Comités a los que fueron convocados en febrero de 2026, de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020 y de conformidad con lo ofertado a los Tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de gobierno corporativo, en el sentido de pagar una parte de sus remuneraciones en CBFIs a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre Tenedores, ejecutivos y miembros independientes de comités.

Concepto	CBFIs	Importe \$
CBFIs en circulación al 1 de enero de 2026	1,227,724,832	19,097,098
Distribuciones de reembolso de patrimonio		(116,356)
Puesta en circulación de CBFIs (2026):		
Marzo	11,556	566
CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2026	1,227,736,388	18,981,308

A continuación, se muestra un resumen de las distribuciones pagadas al 31 de marzo de 2026 y 2025:

Fechas 2026		Correspondiente a las operaciones del periodo del:	Reembolso de Patrimonio \$	Anticipo del Resultado Fiscal \$	Monto Total de la Distribución \$	Reparto por CBFÍ expresado en pesos
Aprobación de la distribución	Liquidación					
25 de febrero	13 de marzo	4T 2025	116,356	679,230	795,586	0.648016

Fechas 2025		Correspondiente a las operaciones del periodo del:	Reembolso de Patrimonio \$	Anticipo del Resultado Fiscal \$	Monto Total de la Distribución \$	Reparto por CBFÍ expresado en pesos
Aprobación de la distribución	Liquidación					
25 de febrero	14 de marzo	4T 2024	386,463	387,216	773,679	0.630217

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025, la Utilidad Básica y diluida fue la misma por cada CBFÍ la cual fue de \$0.817393 y \$0.595349 pesos mexicanos; respectivamente.

La Utilidad Básica por cada CBFÍ, es el cociente de la Utilidad Integral Neta del Periodo entre el promedio ponderado de CBFÍs en circulación al cierre de cada periodo.

Los Fondos Generados por la Operación (“FFO”, por sus siglas en inglés) son determinados de conformidad con la metodología “AMEFIBRA FFO”, que establece que se adicionen o disminuyan, entre otras, a la Utilidad Integral Neta del periodo, otros ingresos que no sean atribuibles a la operación primaria de FIBRA EDUCA, la amortización del costo de financiamiento, la revaluación de la deuda financiera, la ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión – Neto, pago en CBFÍs a los miembros independientes de los Comités e incentivos a los ejecutivos y los gastos de estrategia de sostenibilidad por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025.

Los Fondos Ajustados por la Operación del periodo (“AFFO”, por sus siglas en inglés), se determinaron disminuyendo una reserva de instalación de PF, Capex, reparación de los inmuebles ubicados en el Puerto de Acapulco Guerrero y de reinversión en propiedades, así como los gastos de estrategia de sostenibilidad, aumentando en su caso, un reparto de excedente de efectivo del FFO por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 y 2025.

El FFO y AFFO por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025, se integran como se muestra a continuación:

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025		Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026
\$		\$
730,868	Utilidad integral - Neta del periodo	1,003,535
2,245	Amortización del costo de financiamiento	2,245
52,714	Revaluación de la deuda financiera	78,021
634	Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	566
14,250	Gastos de estrategia de sostenibilidad	14,775
<b>800,711</b>	<b>FFO</b>	<b>1,099,142</b>
22,000	Reparto de excedente de efectivo	48,000
(2,500)	Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(2,500)
(27,500)	Reserva de capex	(28,750)
-	Reserva por reparación de los Inmuebles	(8,750)
-	Reserva para reinversión en propiedades	(294,868)
(14,250)	Gastos de estrategia de sostenibilidad	(14,775)
<b>778,461</b>	<b>AFFO</b>	<b>797,499</b>
<u>1,227,636,170</u>	Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	<u>1,227,736,388</u>
<u>0.634114</u>	AFFO por CBFIs	<u>0.649569</u>

### Nota 11 - Ingresos por arrendamiento

El Fideicomiso, en su calidad de arrendatario, mantiene vigentes 42 contratos de arrendamiento y 1 contrato de arrendamiento con condición suspensiva asociado al inmueble universitario ubicado en la Ciudad de Mérida, con 5 de sus Partes Relacionadas, como arrendadoras, a través de los cuales son generados la totalidad de los ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2026, por \$1,094,739.

Los ingresos por arrendamiento están distribuidos en las zonas geográficas según se indica en la siguiente tabla:

Región	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de		Variación	
	2026	2025	1T 2026 / 1T 2025	
	\$	\$	\$	%
Centro	352,766	318,467	34,299	10.77
Norte	105,588	97,936	7,652	7.81
Occidente	460,182	440,808	19,374	4.40
Sur	51,459	80,965	(29,506)	(36.44)
Planteles universitarios	969,995	938,176	31,819	3.39
Oficinas	87,763	84,129	3,634	4.32
Centros de Aprendizaje	36,981	35,449	1,532	4.32
<b>Total de ingresos por arrendamiento</b>	<b>1,094,739</b>	<b>1,057,754</b>	<b>36,985</b>	<b>3.50</b>
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	294,868	-	294,868	-
<b>Total de ingresos</b>	<b>1,389,607</b>	<b>1,057,754</b>	<b>331,853</b>	<b>31.37</b>

A continuación, se presentan los ingresos segmentados atendiendo a su zona geográfica y conforme a su evolución entre el primer trimestre de 2025 y del 2026.

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025	Incremento por ajuste en rentas (1)	Disminución ingresos por arrendamiento por reconversión de propiedades (2)	Incremento por nuevos arrendamientos (3)	Total ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento (4)	Total de ingresos por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026
Occidente	440,808	19,374	-	-	460,182	-	460,182
Centro	318,467	13,156	-	21,143	352,766	-	352,766
Norte	97,936	3,528	-	4,124	105,588	-	105,588
Sur	80,965	3,494	(33,000)	-	51,459	294,868	346,327
Planteles universitarios	938,176	39,552	(33,000)	25,267	969,995	294,868	1,264,863
Oficinas	84,129	3,634	-	-	87,763	-	87,763
Centros de aprendizaje	35,449	1,532	-	-	36,981	-	36,981
	1,057,754	44,718	(33,000)	25,267	1,094,739	294,868	1,389,607
<b>ABR</b>							
Occidente	238,865	-	-	-	238,865	-	238,865
Centro	143,486	-	-	31,185	174,671	-	174,671
Sur	82,166	-	-	-	82,166	-	82,166
Norte	68,274	-	-	11,065	79,339	-	79,339
Planteles universitarios	532,791	-	-	42,250	575,041	-	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	34,907	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	22,707	-	22,707
	590,405	-	-	42,250	632,655	-	632,655
<b>No. de inmuebles</b>							
Centro	11	-	-	4	15	-	15
Norte	10	-	-	2	12	-	12
Occidente	8	-	-	-	8	-	8
Sur	3	-	-	-	3	-	3
Planteles universitarios	32	-	-	6	38	-	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	35	-	35
Oficinas	5	-	-	-	5	-	5
	72	-	-	6	78	-	78

- (1) Los ingresos del 1T del 2026, incluyen los ajustes realizados posteriormente al 31 de marzo de 2025 por la actualización de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un aniversario más, incrementando así los ingresos del periodo en un 4.23%.
- (2) El 1 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA celebró un contrato de arrendamiento, que se encuentra sujeto a una condición suspensiva, que se dará por cumplida una vez que el Fideicomiso concluya la reconversión de 14,968 m<sup>2</sup> del ABR del inmueble universitario ubicado en la ciudad de Mérida, superficie que representa aproximadamente el 39.39% del ABR total del referido inmueble, dentro de un plazo máximo de 18 meses. La reconversión contempla la construcción y el equipamiento de un hospital escuela, inversión que será realizada directamente por el Fideicomiso.  
Como parte de esta operación, a partir del 1 de diciembre de 2025, el Fideicomiso redujo su superficie rentada en 14,968 m<sup>2</sup> lo que implicó una reducción por un monto de \$33,000 durante el Primer Trimestre 2026, monto que será cubierto por el nuevo arrendatario, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas.
- (3) En el 1T de 2026, FIBRA EDUCA reconoció y cobro las rentas de los 6 Activos que fueron adquiridos en julio de 2025 impulsando así los ingresos en un 2.39%.

- (4) El Arrendatario de los Activos pertenecientes al Proyecto Inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, suspendió el pago de las rentas al Fideicomiso a partir de noviembre de 2023 por caso fortuito, toda vez que tanto el uso y goce de los Activos como la operación del titular de la marca educativa se vieron afectados con motivo del huracán Otis que tocó tierra el 25 de octubre de 2023. Hasta el momento, el Fideicomiso no ha recibido ninguna misiva que indique la intención del Arrendatario de dar por terminado el contrato de arrendamiento, no obstante que han pasado más de dos años y 5 meses desde que le ha sido imposible llevar a cabo su operación usual dentro de los Activos. Las pólizas de seguro cubren tanto los daños físicos como las rentas no percibidas (pérdidas consecuenciales) por la afectación operativa del Inmueble.

El 20 de febrero de 2026 FIBRA EDUCA firmó un convenio de ajuste y finiquito de las pérdidas consecuenciales con las compañías de seguro que tenía contratadas, sobre el remanente de la indemnización, referente a las pérdidas consecuenciales. Dicho finiquito fue por \$294,868, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 26 y 27 de febrero de 2026 y 6 de marzo de 2026.

Estos recursos serán utilizados para inversiones inmobiliarias que lleve a cabo el Fideicomiso.

La clasificación de las regiones corresponde a la misma distribución detallada en Nota 14.

Las principales características de los contratos de arrendamiento se mencionan en la siguiente página:

No. Contratos	Vigencia del contrato de arrendamiento		Duración del contrato (años)	Plazo remanente del contrato	ABR m <sup>2</sup>	1T 2026 \$	1T 2025 \$
	Inicio	Terminación					
6	junio de 2018	junio de 2033	15	7 años, 3 meses	339,234	678,513	682,048
1	marzo de 2019	marzo de 2034	15	7 años, 11 meses	4,460	8,967	8,639
1	abril de 2019	abril de 2034	15	8 años	2,932	5,651	5,437
1	mayo de 2019	mayo de 2034	15	8 años, 1 mes	6,375	13,919	13,330
1	junio de 2019	junio de 2034	15	8 años, 2 meses	41,911	-	-
1	noviembre de 2019	noviembre de 2034	15	8 años, 7 meses	11,761	38,211	36,949
2	diciembre de 2019	diciembre de 2034	15	8 años, 8 meses	29,153	121,201	116,888
4	febrero de 2022	febrero de 2037	15	10 años, 10 meses	16,563	9,738	9,370
1	junio de 2022	junio de 2037	15	11 años, 2 meses	67,167	158,123	151,575
1	agosto de 2022	agosto de 2037	15	11 años, 4 meses	6,159	5,691	5,095
1	noviembre de 2023	noviembre de 2038	15	12 años, 7 meses	2,255	681	656
1	mayo de 2024	mayo de 2039	15	13 años, 1 meses	2,346	2,302	2,205
9	agosto de 2024	agosto de 2039	15	13 años, 4 meses	45,121	26,475	25,562
12	julio de 2025	julio de 2040	15	14 años, 3 meses	42,250	25,267	-
1 *	diciembre de 2025	noviembre de 2040	15	-	14,968	-	-
43	Total				632,655	1,094,739	1,057,754

\* Contrato con condición suspensiva

El Plazo de Vigencia de estos contratos es de 15 años forzosos a partir de la fecha de su adquisición; en caso de que el Arrendatario desee desocupar el inmueble antes que se cumpla el plazo de vigencia, deberá estar al corriente en el pago de las rentas y pagar al Arrendador todas las rentas que correspondan hasta la terminación del Plazo de Vigencia. El contrato será renovado a voluntad del Arrendador, sin necesidad de notificación alguna o aviso previo, de manera automática por periodos iguales al Plazo de Vigencia, siempre y cuando el Arrendatario se encuentre en cumplimiento de todas sus obligaciones.

Los valores de las rentas de los contratos anteriormente mencionados son actualizados cada aniversario de su vigencia, mediante la aplicación del porcentaje de la inflación ocurrida en los últimos 12 meses medida en términos del Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”) y cada 5 años se ajustarán conforme al valor de mercado. Lo anterior en el entendido que el monto de la renta únicamente será ajustado cuando sea mayor al importe vigente en la fecha en que se efectúe el ajuste.



## **Nota 12 – Costos de Operación y Mantenimiento**

A continuación, se muestra un análisis de los gastos de operación y mantenimiento:

Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de		Variaciones por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de	
	2026	2025	2026/2025	
			\$	%
Mantenimiento y conservación <sup>(1)</sup>	118,161	111,980	6,181	5.52
Seguros y fianzas	3,225	5,711	(2,486)	(43.53)
Impuesto predial	4,151	3,073	1,078	35.08
Total gastos de operación y mantenimiento	125,537	120,764	4,773	3.95

<sup>1)</sup> A partir del 2 de enero de 2024 FIBRA EDUCA celebró con una Parte Relacionada un contrato de prestación de servicios de mantenimiento que incluye sin limitar, realizar programas de mantenimiento para todas las actividades necesarias para el

mantenimiento de los Activos del Fideicomiso incluso cuando estas sean urgentes y esporádicas y por su naturaleza no estén contempladas en el programa, con una vigencia indefinida, en el entendido que el Administrador podrá darlo por terminado el contrato bastando para ello una notificación en el domicilio de la Parte Relacionada sin necesidad de expresión de causa y solamente con el requisito de que lo haga 30 días hábiles previos a que dicha terminación surta sus efectos, no obstante, que el responsable final frente al Fideicomiso será en todo momento el Administrador.

- 2) La póliza del seguro inmobiliario actual cubre riesgo contra incendio, eventos hidrometeorológicos (avalanchas de lodos, granizo, helada, huracán, inundación, inundación por lluvia, marejada, golpe de mar, nevada y vientos tempestuosos), terremoto y erupción volcánica, entre otros. Así mismo, está póliza cubre pérdidas consecuenciales que pueden ir entre 12 y 24 meses dependiente del Activo que se trate.

El mantenimiento de los activos ubicados en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, fueron suspendidos, toda vez que esos inmuebles se encuentran en reparación.

### Nota 13 - Gastos de Administración

A continuación, se muestra un análisis de los gastos de administración:

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025	Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026	Variaciones	
			\$	%
\$ 12,400	Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social <sup>(1)</sup>	\$ 18,695	6,295	50.77
1,952	Emolumentos a los miembros independientes de los comités <sup>(2)</sup>	1,743	(209)	(10.71)
722	Amortización de los derechos de arrendamiento <sup>(3)</sup>	734	12	1.66
1,834	Gastos generales de oficina	1,181	(653)	(35.61)
1,980	Honorarios profesionales <sup>(4)</sup>	5,862	3,882	196.06
2,760	Otros	2,448	(312)	(11.30)
21,648	Total gastos de administración	30,663	9,015	41.64

- 1) En el 1T 2026, se presentó un incremento en los gastos administrativos que corresponde al incremento generalizado en los sueldos y salarios de los Ejecutivos y personal administrativo de FEM que se hizo a medidos del ejercicio 2025.
- 2) Corresponde a la amortización de los derechos de arrendamiento de las oficinas de FIBRA EDUCA que se desprende del contrato celebrado entre FEM, como arrendatario y una Parte Relacionada como arrendadora, con los siguientes efectos financieros al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 y por el periodo de tres terminado el 31 de marzo de 2026 y 2025 conforme se muestra en la siguiente página:

Concepto	31 de marzo de 2026	31 de marzo de 2025	Variaciones	
	\$	\$	\$	%
Derechos de arrendamiento	22,495	23,229	(734)	(3.16)
Obligaciones por arrendamiento circulantes	6,356	6,356	-	-
Obligaciones por arrendamiento no circulantes	27,168	27,942	(774)	(2.77)
Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 (1T 2026)	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025 (1T 2025)	Variaciones	
	\$	\$	\$	%
Pagos de arrendamiento	1,589	1,531	199	3.79
Intereses a cargo	815	850	(59)	(4.12)

- 3) En el Primer Trimestre de 2026 el Fideicomiso realizó el registro contable relativo a los honorarios profesionales de diversos asesores.

#### Nota 14 - Información por Segmentos

La Utilidad Operativa Neta (“NOI” por sus siglas en inglés) y la Utilidad Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación y Amortización (“EBITDA” por sus siglas en inglés) determinadas por el Fideicomiso son equiparables, toda vez que las partidas que integran estos dos indicadores son las mismas para el caso de FIBRA EDUCA.

El Comité Técnico es la máxima autoridad en la toma de decisiones de las operaciones de FIBRA EDUCA, quien evalúa el desempeño de los Inmuebles atendiendo a los segmentos operativos a los que pertenecen cada una de las Propiedades de Inversión y a su zona geográfica, sobre la base del NOI / EBITDA.

A continuación, se muestra el NOI por segmentos por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 y 2025 y 31 de diciembre de 2025, atendiendo al segmento al que pertenecen cada uno de los inmuebles:

Región	ABR m <sup>2</sup>	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de				Variaciones	
		2026		2025		2026 / 2025	
		\$	%	\$	%	\$	%
Centro	174,671	304,909	86.43	277,257	87.06	27,652	9.97
Norte	79,339	90,567	85.77	84,340	86.12	6,227	7.38
Occidente	238,865	398,938	86.69	382,867	86.86	16,071	4.20
Sur	82,166	<sup>(1)</sup> 331,968	95.85	68,484	84.58	263,484	384.74
Planteles Universitarios	575,041	1,126,382	89.05	812,948	86.65	313,434	38.56
Oficinas	34,907	76,400	87.05	73,185	86.99	3,215	4.39
Centros de Aprendizaje	22,707	32,022	86.59	30,670	86.52	1,352	4.41
Total	632,655	1,234,804	88.86	916,803	86.67	318,001	34.69

<sup>(1)</sup> Refleja la recuperación de pérdidas consecuenciales que se menciona en la Nota 11.

Los estados de la República Mexicana que integran las zonas geográficas anteriormente mencionadas se indican a continuación:

Centro	Norte	Occidente	Sur
<b>Estados</b>			
Ciudad de México Hidalgo Estado de México Morelos	Tamaulipas San Luis Potosí Coahuila Baja California Sonora Sinaloa	Querétaro Guanajuato Aguascalientes Jalisco	Yucatán Guerrero Veracruz
<b>Marcas</b>			
Universidad Victoria ICEL Universidad Nuevo México Lucerna ULA	UNIDEP Universidad Potosina Universidad Vasconcelos	UNIVER Universidad Victoria LAMAR Universidad Nuevo México Universidad Santa Fe	Instituto Patria Universidad Americana UNIDEP

## **Nota 15 - Compromisos y contingencia**

### *15.1 - Deuda financiera (Compromiso)*

FIBRA EDUCA tiene la obligación de pagar los intereses ordinarios del BVS a la fecha del vencimiento de cada uno de los cupones del tramo que se trate, así como pagar la amortización del principal al término de la vigencia del tramo que se trate y cumplir con los *covenants* respectivos.

### *15.2 – Derechos de arrendamiento (Compromiso)*

FIBRA EDUCA tiene la obligación de realizar pagos mensuales del arrendamiento donde se ubican sus oficinas por \$530, a una Parte Relacionada, de conformidad con el clausulado de ese contrato (Véase inciso 2 de la Nota 12).

### *15.3 - Rentas futuras (Compromiso)*

Al 31 de marzo de 2026, FIBRA EDUCA tiene celebrados 42 contratos de arrendamiento y 1 contrato de arrendamiento con condición suspensiva conforme lo mencionado en la Nota 11 referente al inmueble universitario ubicado en la ciudad de Mérida. El monto anualizado nominal de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes sin considerar las actualizaciones de los montos anuales utilizando el INPC, que tienen un remanente entre 14 años 3 meses y 7 años 3 meses, se analiza como se muestra a continuación:

Vencimiento	Importe \$
1 año	4,380,828
1 a 3 años	8,761,656
3 a 5 años	8,761,656
5 a 7 años	8,761,656
más de 7 años	6,318,447
<b>Total</b>	<b>36,984,243</b>

#### *15.4 – Crédito Fiscal (Contingencia)*

El Fideicomiso considera junto con sus asesores legales que cuenta con los argumentos que le asisten para desestimar el crédito fiscal mencionado en la Nota 1.2.3, sin embargo, la Autoridad Fiscal pudiera diferir en sus criterios aplicados que deriven en la materialización de un pasivo contingente futuro.

#### *15.5 – Activos Inmobiliarios (Contingencia)*

Existen dos lotes inmobiliarios que tienen embargos derivados de ciertos litigios no necesariamente relacionados con los inmuebles.

#### **Nota 16 - Hechos posteriores**

En sesión celebrada el 28 de abril de 2026, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo el 23 de abril de 2026, el Comité Técnico aprobó llevar a cabo el pago en efectivo, a más tardar el 26 de mayo de 2026, de la distribución a cuenta del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2026 y Reembolso de Patrimonio por \$797,499.

#### **Nota 17 - Autorización de la emisión de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios**

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de marzo de 2026, fueron autorizados para su emisión el 28 de abril de 2026, por los Miembros del Comité Técnico.